


DIE

Besteuerung der Gebäude.




In Beziehung auf Riga.



VON

GUSTAV SODOFFSKY

CAND. RER. MERC.



81329

RIGA.

COMMISSIONSVERLAG VON ALEXANDER STIEDA.

1892.

DIE

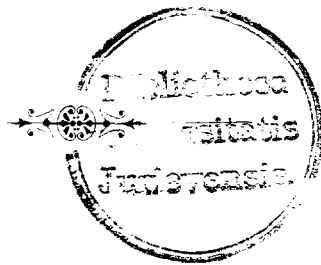
Besteuerung der Gebäude.

In Beziehung auf Riga.

VON

GUSTAV SODOFFSKY

CAND. RER. MERC.



81329

RIGA.

COMMISSIONS-VERLAG VON ALEXANDER STIEDA.

1892.

Дозволено цензурою. — Рига, 30 марта 1892 г.

Inhalt.



	Pag.
Einleitung.	
Prinzipien der Gebäudebesteuerung	1
Die Gebäudesteuer in Oesterreich	25
Vergleiche der Immobiliensteuer in Riga mit der Gebäudesteuer in: a) Preussen, b) Sachsen, c) Bayern, d) Baden, e) Würt- temberg, f) Hessen, g) England	32
Resultate der Vergleiche.	68
Die Gebäudebesteuerung anderer Staaten	97



Einleitung.

Obgleich man gegen die directen Steuern bekanntlich Manches einwenden kann, die Frage der grösseren Berechtigung der directen¹⁾ oder indirecten Steuern noch lange nicht entschieden ist, und das Ideal einer einheitlichen, alle Einkommen verhältnissmässig und entsprechend belastenden allgemeinen Einkommensteuer manche Finanzpolitiker unserer Zeit lebhaft beschäftigt²⁾, so wird man doch wohl

¹⁾ *Die directen Steuern haben gegenüber den indirecten auch unter hervorragenden Kennern praktischer Steuerverhältnisse, wie z. B. im Fürsten Bismarck, einen Gegner, der es als sein Ideal bezeichnete, den Staatsbedarf ausschliesslich durch indirecte Steuern aufzubringen.*

In einem Schreiben an den Bundesrath vom 15. December 1878 äusserte sich Fürst Bismarck wie folgt: „Die directen Steuer, welche in einem für jeden einzelnen Steuerpflichtigen im Voraus festgestellten Betrage, dem einzelnen Besteuernten abgefordert und nöthigenfalls durch Zwang von ihm beigefordert wird, wirkt ihrer Natur nach drückender als jede indirecte Abgabe, die in ihrem Betrage sowohl der Gesammtheit, als dem Einzelnen gegenüber an den Umfang des Verbrauchs besteuerten Gegenstände sich anschliesst, und, soweit sie den einzelnen Consumenten trifft, von diesem in der Regel nicht besonders, sondern in und mit dem Preise der Waaren entrichtet wird“, und in der That ist es in der Finanzwissenschaft ganz allgemein bekannt, dass die indirecten Steuern vor den directen z. B. den Vorzug haben, dass sie ungleich leichter und weniger bemerkbar als letztere getragen werden.

Nach Wagner — cf. „Directe Steuern“ in Schönberg's Handbuch — ist die directe Besteuerung ein nothwendiges und berechtigtes Hauptglied im Steuersystem und die Ausschliesslichkeit einer einzelnen directen Steuer, wie etwa der Einkommensteuer, müsse aus verschiedenen Gründen abgewiesen werden.

In seiner Abhandlung über die „Aufwandsteuern“ — cf. Schönberg's Handbuch — befürwortet Schall die Abschaffung der directen Steuern..

²⁾ *So will z. B. Schäffle alle übrigen Steuern durch die Einkommensteuer verdrängt wissen.*

unbedingt zugeben müssen, dass dort, wo Ertragssteuern¹⁾ existiren, es die Aufgabe der Wissenschaft und Praxis sei, diesem System die möglichste Ausbildung zu gewähren, so dass es sich den zeitgemässen Ansprüchen möglichst correct und consequent anpasst.

Man wähne nicht, dass die Gebäudebesteuerungsfrage keine wichtige sei²⁾; dieselbe ist in unserem Jahrhundert vielfach behandelt worden und besonders in der ersten Hälfte der siebenziger Jahre, beschäftigte man sich in Preussen, Sachsen, Hessen, Bayern, Baden und Württemberg in wissenschaftlichen Zeitschriften³⁾, in der Tagespresse und in öffentlichen Verhandlungen vielfach mit der Frage der Gebäudesteuer und die Reform derselben wurde mächtig angestrebt. In den letzten Jahren hat uns die „Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft“ z. B. Aufsätze von v. Myrbach gebracht, die thatsächlich viel Licht in jenes vielumstrittene und schwankende Gebiet bringen, das die verschiedensten und widersprechendsten Meinungen aufweist.

Je consequenter die Durchführung der der Gebäudesteuer zu Grunde liegenden, an und für sich richtigen⁴⁾ Prinzipien und je exacter die Ausgestaltung der Specialbestimmungen ist, um so besser ist in der Regel die Steuer — denn jene Gesichtspunkte bilden hauptsächlich den richtigen Massstab für die Beurtheilung einer Steuer.

Man ist bis jetzt bei uns der wissenschaftlichen Betrachtung der Gebäudebesteuerung ziemlich ferngeblieben; wer aber diese Frage

1) In Deutschland sind, nebenbei bemerkt, hinsichtlich der directen Steuern die verschiedensten Systeme vertreten. Die einen Staaten haben ein Ertragssteuer-, andere ein möglichst reines Einkommensteuersystem, wieder andere ein aus beiden gemischtes System.

2) Bekannt ist, dass die Abgabe für Gebäudebesteuerung eine der wichtigsten im System der directen Steuern, ja, der Steuern überhaupt ist, sowohl wegen der absoluten Höhe, welche dieselbe in einzelnen Staaten erlangt hat, als auch wegen der grossen, volkswirtschaftlichen Bedeutung, die mit der finanziellen Belastung verknüpft ist. Vergl. Munk: „Die Steuerbelastung der Reichshauptstädte Wien und Berlin“ Wien 1889.

Vergl. z. B. die „Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft“ Tübingen.

3) Nach v. Sybel: „Die Steuerverhältnisse im preussischen Staate“ sind in Preussen häufig Klagen von den Eigenthümern von Liegenschaften wegen zu grosser Belastung der Grund- und Gebäudesteuern durch Staat und Gemeinde erhoben worden.

4) Dies dürfte allerdings die Voraussetzung sein!

studirt, dem wird bald klar werden, dass auch unsere Immobiliensteuer z. Th. ihren Prinzipen, z. Th. ihren Specialbestimmungen nach, der Reform bedürfe.

Wenn sich nämlich unsere Immobiliensteuer im Allgemeinen auch zu bewähren scheint und für die Aenderung der Instructionen kein direct zwingender, practischer Grund vorliegt, so ergibt sich, abgesehen von den bereits erwähnten Studien der modernen Wissenschaft, z. B. aus den bestehenden Gebäudesteuervorschriften und besonders auch aus den Projecten Schöffle's und v. Myrbachs, inwieweit die rigasche Immobiliensteuer — allerdings z. Th. ebenso wie andere Gebäudesteuern — hinter modernen Ansprüchen zurückgeblieben ist.

Was speciell die vorliegende Arbeit anbelangt, so wollen wir in derselben zunächst im Kurzen die Grundprinzipien der Gebäudebesteuerung, die Gebäudesteuer in Oesterreich, die Steuern verschiedener Länder besprechen, sodann die durch die Analyse der bestehenden Vorschriften herausgefundene Specialbestimmungen, als eventuelles Material für unsere Immobiliensteuer, durch Vergleiche prüfen und daraus Resultate ziehen.

Ebenso wird die Gebäudebesteuerung anderer europäischer ferner aussereuropäischer Staaten, über welch' letztere ich aber nur wenige Nachrichten erhalten konnte, Erwähnung finden, jedoch können die Bestimmungen jener Staaten nicht in Beziehung zu Riga gesetzt werden.

Eine allen Anforderungen der Wissenschaft entsprechende Schätzungsinstruction kann volkswissenschaftlich nur von sehr günstiger Wirkung sein, ja, in gewissem Sinne, erzieherisch einwirken. So z. B., wenn für die Reädicationsrente ein gewisser unbesteuerbarer Theil des reinen Ertrages ausgeschieden werden darf, wenn Abzüge für Feuerversicherung nur dann gestattet werden, wenn die Häuser thatsächlich versichert werden u. dergl.

Von den uns bekannten Steuern finden wir in der österreichischen Gebäudesteuer den besten Massstab zur Beurtheilung anderer Formen der Gebäudebesteuerung.

Das österreichische Gebäudesteuersystem findet von Seiten national-öconomischer Autoritäten mit Recht vielfache Beachtung und hat sich als dasjenige System, welches den factischen Ertrag von Gebäuden in genauester und gewissenhaftester Weise zu treffen sucht, einer günstigen Beurtheilung zu erfreuen.

Gewiss ist die österreichische Gebäudesteuer an und für sich nicht vollkommen, es lässt sich aber auch nicht leugnen, dass die in der That consequente Durchführung der ihr zu Grunde liegenden Prinzipien und die ungemein exacte Ausgestaltung der Specialbestimmungen ihr in vielen Beziehungen vor anderen, gleichartigen Steuern den Vorzug sichern.

Allerdings würde sich die etwaige Loslösung der Grundsteuer von der Immobiliensteuer nur schwierig bewerkstelligen lassen und vielleicht auch nicht praktisch sein, Factum ist aber, dass sich die Grundsteuer in anderen europäischen Staaten fast allgemein — cf. Lorenz v. Stein, „Lehrbuch der Finanzwissenschaft“, Stuttgart 1886 — von der Gebäudesteuer losgelöst hat, und es scheint, dass die Nichtbesteuerung¹⁾ oder die geringe Besteuerung von ländlichen und gewerblichen Gebäuden, der Natur der Sache nach, mit Recht projectirt werde.

Ich glaube auch, dass in jetziger Zeit, in welcher der Hausbesitz wirklich stark mit Unkosten belastet ist und in welcher die Miethen im Allgemeinen häufig durch Speculationsbauten und das vorzugsweise Aufsuchen „modernen Stadtviertel“ bedeutend gedrückt werden, eine individuelle Berücksichtigung der Häuser sehr angezeigt und erwünscht ist.

Wenngleich es mir nun wohl selbstverständlich nicht einmal annähernd möglich war, sämtliche bei der Gebäudebesteuerung auftretenden Probleme zu lösen und wenn ich ferner bei Besprechung einzelner Fragen, dieselben nicht soweit behandeln konnte, dass sie ohne Weiteres in praxi Verwendung finden könnten, so glaube ich doch nicht wenige Fragen an der Hand der bestehenden Steuerformen sowie auf Grundlage meiner Studien über die Gebäudebesteuerung derart beleuchtet zu haben, dass eine eventuelle Stellungnahme zu jenen Fragen der Praxis erleichtert wird, und darin besteht denn auch hauptsächlich der praktische Werth der vorliegenden Arbeit.

Gewiss giebt es Steuern, welche schlechter angelegt und ausgeführt sind als die riga'sche, aber es wäre der Stadt Riga wohl würdiger, noch mehr bestrebt zu sein auf die exactere Ausgestaltung der Besteuerung ihrer Gebäude auszugehen, als sich mit dem in der That sehr zweifelhaften Troste zu begnügen, dass anderen Ortes irrationellere Verfahren der Besteuerung bestehen.

¹⁾ Eine solche wird von v. Myrbach für Oesterreich und überhaupt sehr energisch befürwortet.

Je gerechter und correcter die Besteuerung vorgeht, um so grösser wird das Zutrauen zu derselben werden und um so williger werden die Besteuernten sich derselben unterwerfen, wengleich die Macht der Gewohnheit in Steuersachen leider auch sehr stark ins Gewicht fällt.

„Es ist keine Steuer“ — sagt Heitz in seiner Abhandlung über „Communalverwaltung und Communalbesteuerung“, Leipzig 1877 — „so widersinnig, so ungeschickt angelegt und verwaltet, dass es nicht möglich wäre, sich mit der Zeit an sie zu gewöhnen, ja, so sehr sich an sie zu gewöhnen, dass eine Aenderung wie ein Uebel betrachtet wird. Das wirthschaftliche Leben der Völker ist von einer Dehnbarkeit und Fähigkeit der Anbequemung, welche aller Berechnung zu spotten scheint.“

Besond'ers darauf hingewiesen muss aber werden, dass von den angegebenen eventuellen Verbesserungen und Ergänzungen für unsere Steuer wohl nur diejenigen erwünscht seien, welche womöglich keine gar zu grosse Steigerung des Steuerfusses bewirken¹⁾.

Gewiss kann es auch Fälle geben, in welchen, wie v. Reitzenstein²⁾ ausführt, „vermöge der Unvollkommenheit menschlicher Einrichtungen und vermöge des Widerstandes, den sie der Durchführung an und für sich richtiger Grundsätze entgegenstellt, nicht immer gelingt, ein an und für sich richtiges Besteuerungsprinzip in einer seinem Inhalte entsprechenden Weise in die Wirklichkeit zu übertragen“; oder in denen „die Schwierigkeiten der Veranlagung derartige sind, dass durch dieselben die Wirkung des Prinzips selbst in Frage gestellt wird“, aber das kann doch wohl nur für ganz besondere Verhältnisse Geltung haben, dagegen wohl im Allgemeinen, nicht von der Durchführung zutreffenderer, gerechterer Besteuerungen abhalten. Will man andererseits praktische Rücksichten sehr stark ins Gewicht fallen lassen, so würde das leicht zu einer Stagnation oder einem Rückschritt auf dem Gebiete des Steuerwesens führen, während auf den meisten anderen Gebieten das wissen-

1) Nicht mit Unrecht weist Helferich — cf. „Allgemeine Steuerlehre“ in Schönberg's Handbuch — darauf hin, dass „die relative Ungerechtigkeit des ungenauen Einschätzungsverfahrens ein Uebel, aber mehr Steuer zahlen zu müssen, auch ein Uebel und möglicher Weise das grössere, ist“, aber an einer anderen Stelle wird auch darüber gesprochen, „die ideale Tendenz, das Steuerwesen möglichst einheitlich und gerecht zu gestalten, nicht ausser Augen zu lassen.“

2) Cf. v. Reitzenstein: „Das Communale Finanzwesen“ in Schönberg's Handbuch, 1885; ferner A. Wagner, *ibid.*

schaftlich Richtigste, wenn ja auch das Gute, gewöhnlich der Feind des Besseren ist, schliesslich durchdringt. Selbst wenn man aber wirklich etwa die Höhe des Steuerbetrages stets zum entscheidenden Kriterium machen will, so kann das an zeitgemässen, gerechten und steuerlogischen Abänderungen, die keine oder nicht bedeutende Kosten verursachen, jedenfalls nicht hindern.

Zum Schluss sei noch bemerkt, dass vorliegende Arbeit, hauptsächlich angeregt durch frühere Studien¹⁾ und aus Interesse für die Gebäudebesteuerung an und für sich, entstanden ist, andererseits aber dürfte dieselbe bei einer eventuellen, einmaligen Umgestaltung unseres Immobiliensteuerwesens, besonders da sie eine möglichst objective Beleuchtung bietet, theilweise vielleicht ein erwünschtes Material zur Reform abgeben oder wenigstens die Aufmerksamkeit auf die Mängel der Immobiliensteuer Riga's lenken.

¹⁾ Cf. meine Schrift: „Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Oesterreich“, Riga 1888.



Prinzipien der Gebäudebesteuerung.

Die Gebäudesteuer ist bekanntlich eine Ertragssteuer, welche darauf ausgeht, den aus dem Gebäude sich ergebenden Gewinn zu treffen, der dem Eigenthümer oder dauernden Nutzniesser als Einkommen zufließt¹⁾.

Die Gebäudesteuer unterscheidet sich technisch und sonst von der mit ihr verwandten Wohnungs- oder Miethsteuer (auch Haussteuer genannt), welche den Benutzer der Wohnung als Verbrauchssteuer treffen will²⁾.

Die preussische Gebäudesteuer ist eine Rohertragssteuer auf der Basis des Bruttonutzungswerthes, die sächsische Steuer ist eine Miethsteuer, in der bayerischen Haussteuer finden wir eine Miethertrags- und Arealsteuer, die baden'sche Häusersteuer beruht auf dem mittleren Kaufwerthe in gewissen Perioden, die württembergische Gebäudesteuer auf dem Werthe, d. h. eventuellen Verkaufspreisen zur Zeit der Gebäude-Katastrirung.

¹⁾ Den Werth, der dabei von mancher Seite gemachten Unterscheidung zwischen Bodenrente (ground rent) und Baurente (building rent) beleuchtet v. Jakob in seiner „Staatsfinanzwissenschaft“ ungefähr folgendermassen: Adam Smith unterscheidet zwischen einer Bodenrente und einer Baurente. Da in England in einigen Orten der Boden einen anderen Eigenthümer hat, als das auf demselben gebaute Haus, so ist dort ein solcher Unterschied von Nutzen. In Ländern aber, wo der Hauseigenthümer auch immer Eigenthümer des Bodens ist, auf welchem das Gebäude ruht, ist die Unterscheidung wenigstens zur Anordnung der Steuervertheilung unnütz. Denn der ganze Nutzen des Gebäudes fließt dem Hauseigenthümer zu, weshalb es nicht nöthig ist, bei der Besteuerung den Nutzwert des Bodens von dem Nutzwert des Gebäudes zu unterscheiden. Es kündigt sich derselbe ganz im Nutzwert des Hauses an und entspringt erst durch das darauf stehende Gebäude.

Cf. z. B. Bergius: „Grundsätze der Finanzwissenschaft mit besonderer Beziehung auf den preussischen Staat“, Berlin 1865, ferner Roscher's „Finanzwissenschaft“.

Cf. aber auch Wagner's „Gebäudesteuer“ in Schönberg's Handbuch, 1891.

²⁾ Cf. Roscher: „System der Finanzwissenschaft“ und Wagner: „Die Gebäudesteuer“.

Die Besteuerung findet also z. Th. nach dem Ertragskataster, z. Th. nach dem Werthkataster statt.

Zu jenen einzelnen Steuerprincipien seien hier noch einige weitere Erläuterungen gegeben.

Die preussische Gebäudesteuer wird nach Massgabe von Orten von überwiegend regelmässiger Vermiethung nach dem mittleren jährlichen Miethwerthe der der Veranlagung direct vorausgegangenen zehn Jahre bemessen.

Zur genaueren Kenntniss mag hier die betreffende Gesetzesstelle angeführt werden:

In den Städten — in den vormalig schleswig-holsteinischen und nassauischen Landestheilen auch in den Flecken — sowie in denjenigen von der Regierung — Finanzdirection — bezeichneten und durch das Amtsblatt bekannt gemachten ländlichen Ortschaften, in welchen eine überwiegende Anzahl von Wohngebäuden regelmässig durch Vermiethung benutzt wird, ist der Nutzungswerth der steuerpflichtigen Gebäude mit Einschluss der zu diesen gehörigen Hofräume und Hausgärten nach dem mittleren jährlichen Miethwerthe derselben festzustellen und letzterer nach den durchschnittlichen Miethpreisen abzumessen, welche innerhalb der dem Veranlagungsjahre unmittelbar vorangegangenen zehn Jahre in der Stadt, dem Flecken oder der Ortschaft bedungen worden sind.

Die sächsische Miethsteuer, welche mit der Grundbesteuerung in Verbindung steht, und bei der, wie es in der Natur dieser Steuerart liegt, der Miethzins vom Miether oder Pächter erhoben wird, ist eine Besteuerungsform, die, wie anfangs erwähnt, von der Gebäudesteuer zu unterscheiden und den Aufwandsteuern zuzurechnen ist.

Auch bei anderer Gelegenheit wird auf die Fehler jener Steuerart hingewiesen werden und nach Schall¹⁾ gestattet die Besteuerung nach dem Wohnungsaufwand keine gleichmässige Vertheilung der Steuerlast nach der Leistungsfähigkeit und kann überhaupt als eine rationelle, den Grundsätzen der Besteuerung entsprechende Aufwandsteuer nicht empfohlen werden.

Die erste Anlegung des Katasters erfolgte auf Grund von Nutzungsverzeichnissen, welche zu diesem Zwecke von den

¹⁾ Vergl. Schall: „Die Wohnungssteuer“, in Schönberg's „Finanzwissenschaft“, 1885; Wagner: „Die Gebäudesteuer“; Schäffle „Steuerpolitik“: „Die Wohnsteuer sei nicht für allen Wohnaufwand zu rechtfertigen, sondern erst von einem gewissen örtlich bestimmbar Minimalaufwande sollte Wohnsteuer entrichtet werden“ u. s. w.; auch Lehr's Notizen über die Wohnsteuer im Artikel „Aufwandsteuer“, in Schönberg's Handbuch 1891.

Eigenthümern aufgestellt wurden und die Fortführung und Berichtigung des Katasters findet zu den jährlichen Terminen auf Grund von Anzeigen der Hausbesitzer und Anlagepflichtigen statt. Die Miethwerthe der von den Eigenthümern selbst benutzten Wohnungen werden dagegen durch Schätzung von Sachverständigen ermittelt.

Die bayerische Haussteuer¹⁾ findet den Massstab zur Besteuerung der Häuser im Miethvertrage und zwar dort, wo in wirklichen Miethbeständen Anhaltspunkte vorliegen, durch controlirte Erhebung der jährlichen Miethzinse vermieteter Häuser oder Haustheile oder bei unvermieteten Häusern durch Einschätzung nach Musterhäusern.

Dagegen dort, wo in wirklichen Miethbeträgen keine genügenden Anhaltspunkte der Schätzung mehr gefunden werden können, findet sie den Besteuerungsmassstab durch die Annahme einer Ertragsgrösse, welche nach dem Flächeninhalt der überbauten und zu Hofräumen bestimmten Plätze nach gewissen Vorschriften berechnet wird — Arealhaussteuer²⁾ oder gewöhnlich Arealsteuer.

Unter letztere Besteuerungsform fallen insbesondere die in der Regel unvermieteten Gebäude zum Betriebe der Landwirtschaft sowie Schlösser und Pfarrhöfe auf dem platten Lande.

Zur baden'schen Häusersteuer sei bemerkt, dass dort, wo sich in einem Steuerdistrikt nicht so viele entsprechende Preise

¹⁾ Nebenbei sei bemerkt, dass derselben nach Stein's Lehrbuch der Finanzwissenschaft, Lpzg. 1886 — in ihrem Gesetz vom 15. August 1728 die österreichische Gebäudesteuer zu Grunde gelegen hat. Im Jahre 1881 wurde die bayerische Haussteuer dann einer Reform unterzogen, durch welche — Gesetz vom 19. Mai 1881 — besonders das Verfahren für die Auswahl der Musterhäuser und die Benutzung derselben zur Miethschätzung, ferner das Reclamationsverfahren etc. eine eingehende Regelung erfuhren.

²⁾ Zu der bekannten Thatsache — cf. Schäffle's „Steuerpolitik“ etc. — dass die Arealsteuer in Bayern im Verhältniss zur dortigen Miethertragsteuer allmählig zu niedrig geworden ist, worauf auch Helferich und Vocke hinweisen, wird es den Leser vielleicht interessiren zu erfahren, — cf. Seisser „Die Gesetze über die directen Steuern im Königreich Bayern, Nördlingen, 1887 — dass die von der dortigen Staatsregierung aus jenem Grunde propoirte Hauklaffensteuer, nach welcher Gebäude von besserer Beschaffenheit und mittlerem Umfange mit dem doppelten und Gebäude, welche nach Umfang, Beschaffenheit und Nutzungswerth höher besteuerten Miethgebäuden gleichen, mit dem dreifachen Ansätze besteuert werden sollten und der Plan der Kammer der Abgeordneten, die Steuerverhältnisszahl bei Villen und Luxusgebäuden und bei Gebäuden von Fabriketablissemments in Arealsteuergemeinden auf's Doppelte und Dreifache zu erhöhen — doch nicht recht Anklang gefunden zu haben scheint, jedenfalls von Seiten der Kammer der Reichsräthe keine Bestätigung erfahren hat und somit nicht zur Durchführung gelangt ist.

auffinden lassen, um den mittleren Kaufwerth genügend bemessen zu können, letzterer durch vergleichende Schätzung auf Grund der Preise eines benachbarten Steuerdistriktes zu bestimmen ist; wo das nicht thunlich erscheint, ist der mittlere Kaufwerth nach der Ertragsfähigkeit beziehungsweise nach dem Gebrauchswerthe festzustellen.

In der württembergischen Gebäudesteuer dienen ausser den beim Verkauf erzielten Preisen eventuell als Anhaltspunkte für die Ermittlung des Kapitalwerthes die Brandversicherungsschätzungen, die Anschläge bei Verlassenschaftstheilungen, die Anschläge bei Verpfändungen, der Miethertrag und schliesslich die Nutzbarkeit.

In der Gebäudesteuer Hessens werden die Steuerkapitalien aus mittleren localen Kaufpreisen derselben auf Grundlage des Neubauwerthes und bei Abzügen für die Abnutzung berechnet¹⁾.

Wie wir soeben gesehen haben, wird der Ertrag bei den erwähnten sechs Steuern in verschiedener Weise gefunden und zwar in Preussen, Baden, Württemberg und Hessen mittelbar, in Sachsen unmittelbar z. Th. mittelbar und schliesslich auch in Bayern z. Th. unmittelbar, d. h. durch den Miethpreis z. Th. aber auch mittelbar durch vergleichende Schätzung und nach dem Flächeninhalt.

Der vorhin kennengelernten, auf durchschnittlichen Zahlen beruhenden Ertragsermittlung Preussens, Badens und Württembergs, welche doch wohl im besten Falle nur approximativ richtige Resultate zu ergeben vermag, kann ich nicht recht beistimmen²⁾.

Anders verhält es sich mit der bayerischen Steuerart, die, soweit sie im wirklichen Miethertrage den Massstab für die Besteuerung der Häuser findet, entschieden den richtigen Weg geht, um eine genauere Bestimmung des Rohertrages zu ermöglichen.

Mittlere Miethwerthe, mittlere Kaufwerthe gewisser Perioden³⁾ etc. sind wohl nicht als der richtige Boden einer gewis-

¹⁾ Die englische Inhabited house duty, welche wesentlich eine staatliche Wohnungssteuer ist und ungünstig beurtheilt wird — vergl. v. Stein — wollen wir bei dieser Gelegenheit nicht in Betracht ziehen.

²⁾ v. Hock hält in seiner Schrift: „Die öffentlichen Abgaben und Schulden“ die Besteuerung des Durchschnittes statt des wechselnden, wirklichen Ertrages geradezu für verwerflich und bekannt ist, dass z. B. Rau verschiedene ernste Bedenken gegen die Besteuerung nach den wirklichen Häuserpreisen aus gewissen Zeiträumen äussert. Cf. Rau, „Grundsätze der Finanzwissenschaft.“

³⁾ Diese Besteuerungsart soll jedoch, wie mehrere Schriftsteller betonen, den Vortheil haben, dass sie verhältnissmässig einfach, leicht und schnell bewerkstelligt werden kann.

senhaften Ertragsermittlung anzusehen¹⁾ und „von allen Ertragssteuern“, sagt Roscher²⁾, „ist die auf vermietete Häuser die einzige; welche den wirklichen, nicht bloss den durchschnittlichen Ertrag berücksichtigt“

M. E. nach, gebührt also von den Steuern, die wir bei unserer Betrachtung kennen gelernt haben, der bayerischen Haussteuer ihrem Princip nach der Vorzug.

Selbstverständlich ist damit durchaus nicht gesagt, dass die bayerische Steuer nach anderer Richtung hin etwa ebenso zu empfehlen ist, oder dass sie überhaupt unter allen bestehenden Gebäudesteuern die relativ beste sei und schon der Mangel an Abzügen für Unterhaltungskosten³⁾ lässt sie incorrect erscheinen. Schäffle⁴⁾ macht mit Recht speciell darauf aufmerksam, dass durch das Fehlen dieser Bestimmung die leicht gebauten, schneller verutzten Häuser höher als die solid gebauten besteuert würden.

Einfachheit und Bequemlichkeit einer Steuer darf nicht das Princip der Gleichmässigkeit und Gerechtigkeit zum Opfer gebracht werden, wie das bei Nichtberücksichtigung von Erhaltungs- und Reparaturkosten in gewissem Grade geschieht.

Fragen wir aber, welche Steuer im Allgemeinen als wenigstens relativ beste ihrer Art zu bezeichnen ist, so scheint mir die Antwort darauf lauten zu müssen: Diejenige, die den Ertrag oder den Reinertrag am gewissenhaftesten und genauesten ermittelt. Das ist aber eine Steuer, die in dieser Abhandlung und besonders anderwärts genugsam besprochen ist, nämlich die österreichische Gebäudesteuer⁵⁾.

1) Allerdings stimmt dies z. B. mit Wagner, der die Roherträge nach dem Durchschnitt einer Reihe von Jahren im Kataster festgestellt wissen will, nicht überein, wohl aber ist Wagner bei städtischen, namentlich vermieteten Wohngebäuden für einen Ertrags- statt, eines Werthkatasters und für einen Abschätzungs- an Stelle eines Classenkatasters; bei ländlichen Wohngebäuden dagegen für eine Classenkatastrirung.

2) Roscher „System der Finanzwissenschaft“, Stuttgart, 1886.

3) Wenn auch Preussen, Bayern und Baden jene Abzüge nicht berücksichtigen, so ist das vom Standpunkte der reinen Ertragsbesteuerung nicht richtig; in Württemberg findet ein Ersatz für Unterhaltungskosten und Abnützung aus dem Miethertrage wohl statt und in der sächsischen Miethsteuer scheint er sogar ca. ein Drittel der zu steuernden Summe zu betragen. Wie Russland jene Abzüge in Anrechnung bringt, werden wir an anderer Stelle kennen lernen. Cf. meine Abhandlung: „Die Immobilienbesteuerung in Russland“.

Seisser macht in den von ihm commentirten „Gesetzen über die directen Steuern im Königreich Bayern“ darauf aufmerksam, dass sich dort bei Gelegenheit der letzten Revision der Missetand, dass bei der Haussteuer ein Abzug für Unterhaltungskosten, für Brandversicherungsbeiträge und für Schuldzinsen (?) nicht gestaltet werden konnte, empfindlich fühlbar gemacht habe.

4) Schäffle „Steuerpolitik“ 1880.

5) Wagner sagt Folgendes: „Principiell am richtigsten möchte die österreichische Hausclassensteuer sein, nur müsste sie noch etwas mehr Merkmale

Um den wirklichen Ertrag genau und correct zu bestimmen, ist es u. A. erforderlich Abzüge für Unterhaltungskosten, d. h. Reparaturkosten etc. zu gestatten und nach dieser Richtung hin ist unbedingt auf die österreichische Gebäudesteuer, die bezüglich Ortsklassen¹⁾ eingefügt hat, ferner aber auch auf die dahin bezüglichen Projecte Schäffle's und insbesondere auch v. Myrbach's zu verweisen, durch welche die Stellung zu jener für die Besteuerung der Gebäude wichtigen Frage vollständig geändert wird und die in ihrer Art überhaupt bahnbrechend werden könnten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen — und das sollte in Riga berücksichtigt werden — dass Roscher²⁾, Wagner³⁾,

der Classification anwenden, Ortsklassen einfügen und im Verhältniss zur Hauszinssteuer dort höher sein.“

v. Stein nennt das österreichische Gebäudesteuersystem „die rationellste Form der Gebäudesteuerung.“

v. Myrbach äussert sich folgendermassen: „Gewiss giebt es in der ganzen civilisirten Welt kein zweites Steuergesetz, das eine so minutiöse Verfolgung des wirklichen Ertrages vorschreiben oder ermöglichen würde.

Die Hauszinssteuer Oesterreichs basirt nicht auf den Durchschnittspreisen früherer Perioden, nicht auf dem schwankenden Grunde früherer Kaufwerthe, sie erfasst den jeweiligen, wirklichen Ertrag so gewissenhaft und genau, dass auch der geringste Ausfall, die geringste Veränderung, jede vorübergehende Vermehrung oder Verminderung in den Einnahmen theils im betreffenden Zinsjahre, theils im folgenden Steuerjahr eine conforme Aenderung im Steuer- ausmasse nach sich zieht.“

Cf. v. Myrbach „Die Besteuerung der Gebäude und Wohnungen in Oesterreich und deren Reform“. Siehe „Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft“, Tübingen, 1884, 1885 und 1886.

Cf. meine Schrift: „Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Oesterreich“, Riga 1888.

Die unleugbar bedeutende Höhe der Gebäudesteuer Oesterreichs, wird durch die gewöhnlich zwölf Jahre dauernde Befreiung von der Steuer weniger fühlbar gemacht und dürfte wohl nur zum kleinen Theil ihren Grund in den Principien der österreichischen Gebäudesteuer finden.

¹⁾ Eine derartige Abstufung allein ist allerdings durchaus nicht als genügend zu betrachten, sondern es sind nach Schäffle Arbeitslöhne, Materialienpreise, die Bauart, das Klima, die Lage, nach Wagner auch das Alter der Häuser — man wird besonders bei Holzgebäuden Zeiten des langsameren und schnelleren Verfalles unterscheiden können — zu berücksichtigen und ferner dürften, wie v. Myrbach projectirt, die Abzüge nicht nach dem Ertrage, sondern nach dem Bauzustande und zwar ebenfalls auf Klassenabstufung basirend, zu empfehlen sein, wozu man sich etwa vereidigter Sachverständiger zu bedienen hätte.

Sehr anerkennenswerth erscheint mir die rigasche Bestimmung der Theilung des weiteren Stadtgebietes in zwei Steuerrayons — auch eine Art von Theilung in Ortsklassen! — Im Allgemeinen bezieht sich die Ortsklasseneintheilung natürlich auf die Staatssteuer.

²⁾ Roscher „System der Finanzwissenschaft“, Stuttgart 1886.

³⁾ Wagner „Die Gebäudesteuer“ in Schönberg's „Finanzwissenschaft“, 1885.

Lieventhal¹⁾), v. Myrbach²⁾), Nasse etc., Recht daran thun, neben den Abzügen für Reparaturen etc., auch einen Abzug für Assecuranzkosten zu verlangen.

Diese kann man in gewissem Sinne auch unter die Erhaltungskosten rechnen und die Thatsache dürfte zur Genüge bekannt sein, dass z. B. in Riga die meisten Häuser versichert werden, was doch zum Schutz gegen Zerstörung durch Feuer also zur Erhaltung geschieht und ohne starkes Risiko — wenigstens in gewissen Stadttheilen — auch kaum vermieden werden kann.

Will man den Abzug der Assecuranzkosten nicht gestatten, so entsteht eine wissenschaftlich ganz unerklärliche und unmotivirte Besteuerung des Assecuranzbetrages durch die Immobiliensteuer, die sich in Gegensatz zu den Forderungen der Finanzwissenschaft stellt und volkswissenschaftlich sehr schädlich einwirken kann. Denn würde man etwa von der Assecuranz absehen wollen, so würde dadurch der durch Schadenfeuer so leicht entstehenden Capitalzerstörung Thür und Thor geöffnet und so der Volkswohlstand bedroht werden.

Dazu muss allerdings bemerkt werden, dass die Abzüge für Erhaltungskosten in Riga in Generalabzügen bestimmt

¹⁾ „Die Ausserachtlassung der Assecuranzgelder bei der Ermittlung der Nettoeinkünfte eines Hauses“, wird von Lieventhal in seiner Abhandlung über „Die Immobilienschätzung im rigaschen Stadtbezirk“, Rig. Ztg. 1879, „für theoretisch ebenso falsch, wie praktisch ungerecht gehalten. Die Assecuranzgelder bilden vom privatwirthschaftlichen Standpunkt aus einen Theil der Productions- resp. Erhaltungskosten, die zuvor vom Bruttoertrage in Abzug gebracht werden müssen, ehe man von einer Reinertragssteuer sprechen kann. Auch glaube man nicht, dass es sich in diesem Falle, um eine für alle Immobilien „gleichmässige Jahresausgabe“ handle, die eben wegen ihrer Gleichmässigkeit vernachlässigt werden könnte. Einmal ist der Assecuranzbetrag je nach der Gefährsklasse verschieden, dann aber derselbe je nach der Lage der Häuser eine bald höhere, bald geringere Quote der Einkünfte fortnehmen. Versichert pflegen ja nur die zerstörbaren Theile des Hauses zu werden, nicht aber die unzerstörbaren Grundplätze. Nun können aber Häuser von gleichem Assecuranzwerthe dauernd sehr verschiedene Erträge geben. Ein Haus im Assecuranzwerthe von 20,000 Rbl. giebt im Centrum der Stadt vielleicht 10,000 Rbl. Einkünfte, am Ende der Moskauer Vorstadt vielleicht nur 2000 Rbl. Eine Versicherungsprämie von 5 pro Mille, macht dort nur 1 pCt., hier dagegen 5 pCt. des Bruttoertrages aus. Es ist einleuchtend, dass die Häuser mit besonders günstiger Verkehrslage hierdurch vor den übrigen eine Bevorzugung erfahren, die um so ungerechter ist, als ja gerade die günstig gelegenen Gebäude sich eines besonders raschen Wachstums der Miethen zu erfreuen pflegen und der Gefahr des Leerstehens am wenigsten ausgesetzt sind.“

²⁾ „Die Versicherungsprämie“, sagt v. Myrbach, „ist ein gegebener und gleichbleibender Betrag, die Ausscheidung desselben kann daher keine Schwierigkeiten verursachen; der Hausbesitzer braucht nur einmal die von ihm gezahlte Prämie vor der Behörde nachzuweisen, die letztere hat sie dann in Evidenz zu halten und jährlich vom Rohertrage des Hauses in Abzug zu bringen.“

werden, die an und für sich nicht niedrig, ja höher als in Oesterreich sind und innerhalb der in Bezug auf dieselben unterschiedenen zwölf Classen bei Holzgebäuden zwischen 18 und 35%, bei Steingebäuden zwischen 11 und 25% der Bruttoeinnahmen des betreffenden Hauses variiren, sodass Abzüge für Assecuranzkosten thatsächlich in denselben enthalten sein dürften. Factum aber ist, dass dieselben unter den Erhaltungskosten nicht angeführt sind und besonders gesagt worden ist — cf. § 34 der Instruction von 1879 — dass für andere Ausgaben, als die besonders erwähnten, ein Abzug nicht gestattet sei¹⁾.

Wenn man bei Berücksichtigung der vom Rohertrage eines Gebäudes in Abzug zu bringenden Kosten den Abzug für die Abnutzung der individuell so äusserst verschiedenen Häuser gerade derart normiren könnte, dass derselbe auf Zinszinsen gelegt in der Zeit des Bestehens des Gebäudes wiederum ein Neubau-Capital bildete — Neubaurente, Reäificationsrente — wie das von verschiedenen Seiten verlangt wird, so wäre dass ja gewiss ganz correct und würde damit den Hausbesitzern ein Dienst erwiesen. Jedenfalls müsste die Berechnung der Neubaurente etwa nach Classen des Alters, der Baumaterialien, der Lage etc., stattfinden.

¹⁾ Abgesehen von obigen Begründungen der wünschenswerthen Berücksichtigung des Assecuranzbetrages, sei auch ausdrücklich auf das Factum der in vielen Staaten und auch in russischen Städten meistens bestehenden Einrichtung jenes Abzuges verwiesen. Die in Riga zur Erledigung der Frage, wie bei der Immobilienbesteuerung nach dem Reinertrage zu verfahren sei, niedergesetzte Commission, beantragte 1879 nicht sämtliche Hausunkosten vom Bruttoertrage abzuziehen. Nicht abgezogen, sollten z. B. werden die Kosten für Anwendung von Wasser, zur Reinigung von Strassen, Schächten, zur Beseitigung des Staubes, zum Besprengen der Strassen bei grosser Hitze und zum Löschen bei Feuergefahr; ferner sollte auch der Assecuranzbetrag nicht in Abzug gebracht werden.

Nur die nothwendigsten Erhaltungs- und Reparaturkosten sollten in Abzug kommen, damit der Reinertrag nicht verschwinde. Aber in der That hat es bei richtiger Definition des Reinertrages mit dieser Gefahr nichts auf sich. Von den angeführten Unkosten sollten wohl aber wenigstens die für die Strassenbesprengung Berücksichtigung finden und auch der Abzug der Assecuranzkosten erscheint wie gesagt, sehr geboten.

Zu berücksichtigen ist bei den Erhaltungskosten auch u. A. die Grösse und Lage der Häuser. Grössere Häuser werden *ceteris paribus* geringere Erhaltungskosten aufweisen als kleinere; die im Centrum der Stadt gelegenen wegen der hier besonders hohen Grundrente, geringere als die peripherischen.

Gegenwärtig dürften unsere verhältnissmässig gewiss nicht niedrigen Abzugsprocente für Unterhaltungskosten etc. doch im Allgemeinen ungünstiger als früher für die Hausbesitzer Rigas sein, da z. B. die Reinigung der Strassen, bei den jetzt grösseren polizeilichen Anforderungen, besonders im Winter kostspieliger geworden sein muss.

An anderer Stelle — cf. meine Schrift „Die Immobilienbesteuerung in Russland“ — werden wir sehen, dass correcter Weise noch eine Reihe von Momenten zur Bildung des thatsächlichen Reinertrages gehören.

Bei Besprechung der Kosten, welche zur Bestimmung des Reinertrages in Abzug zu bringen sind, sagt Umpfenbach in seinem „Lehrbuch der Finanzwissenschaft“: „Sie umfassen allen Aufwand, den der Eigenthümer nothwendig machen muss. Dauerte das Gebäude ewig, so bestände der Aufwand nur in den jährlich vorzunehmenden Reparaturen. Da dies aber nicht der Fall ist, so muss eine für die allmähliche Vernichtung des Capitals Ersatz gebende, jährliche Neubaurente gleichfalls unter die Kosten gerechnet werden.“ Weiterhin weist er auf die stetige Tendenz zum Sinken der Reinerträge der Gebäude hin. „weil dieselben trotz aller Reparaturen, doch mehr oder weniger der Verschlechterung und Abnutzung ausgesetzt und schliesslich durch Abbruch das Capital ganz vom Boden zurückgezogen werden müsse.“

Auch Huhn verlangt in seiner „Finanzwissenschaft“ ausserdem Abzug für Versicherungskosten, den Abzug von so vielen Procenten, als um welche sich ein Haus jährlich verschlechtert, bis es endlich abgebrochen und umgebaut werden muss.

Rau befürwortet in seinen „Grundsätzen der Finanzwissenschaft“, dass bei der ersten Anlegung der Haussteuer, Classen nach der Beschaffenheit und muthmasslichen Dauer der Gebäude z. B. „25- bis 50-jährige“, „50- bis 100-jährige“ und von noch längerer Dauer unterschieden und für jede ein bestimmter, von der Miethe abzuziehender Reädicationsbetrag angenommen werde¹⁾.

In Bezug auf die eventuelle Berücksichtigung von Schulden und Lasten, die von Schäffle²⁾ befürwortet wird, sei bemerkt, dass sich v. Myrbach mit Entschiedenheit gegen eine solche ausspricht und in extenso ausführt, dass, da der Ertrag die Sache des Objectes, der Schuldenbetrag dagegen Sache der Person, ein Abzug des letzteren von jenem, logisch ein Unding sei.

Man hat die Ertragssteuern — cf. Neumann „Ertragssteuern oder persönliche Steuern“, Freiburg 1876 — auch wohl als Objectsteuern bezeichnet, weil sie grundsätzlich nicht nach den Einkommens-, Vermögens- und Schuldverhältnissen der Personen, sondern nach den Erträgen und der Ertragsfähigkeit der Steuerobjecte fragen.

Auch Lieventhal erklärt den Abzug von Schuldzinsen zur Feststellung des Reinertrages für unzulässig und wer dies fordere, verwechsle Ertrag mit Einkommen. Ertrag gewähre

¹⁾ Zwar ist Vocke — cf. Tübinger Zeitschrift 1875 — grundsätzlich gegen den Abzug der Neubaurente, für eine solche aber ausser den oben Angeführten z. B. auch Roscher.

²⁾ Cf. Schäffle „Steuerpolitik“ etc. 1880.

das Vermögen, Einkommen beziehe die Person. Die Immobiliensteuer sei aber eine Ertrags-, nicht eine Einkommensteuer.

Wir kommen jetzt zu einer verhältnissmässig sehr schwierigen Frage der Gebäudebesteuerung, nämlich der Besteuerung der Fabrik-, gewerblichen und ländlichen Gebäude¹⁾.

Wagner und Roscher halten die Anwendung der Gebäudesteuer für Fabriken, gewerbliche und landwirthschaftliche Gebäude für ungeeignet.

Wagner ist dafür, für speciell technisch dem Gewerbebetriebe angepasste Gebäude, wie bei mancherlei Fabriken, Hüttengebäuden, Mühlen und auch bei einigen landwirthschaftlichen Betriebsgebäuden die besondere Gebäudebesteuerung fallen zu lassen und dieselben der Grund- oder eventuell der Gewerbesteuer zu unterstellen.

„Der Ertrag eines zu landwirthschaftlichen, überhaupt gewerblichen Unternehmungen benutzten Hauses“, sagt Roscher u. A., „lässt sich in den meisten Fällen so schwer aus dem Gesammtetrage der Unternehmung ausscheiden, dass es zweckmässig erscheint, solche Häuser bei der Gewerbesteuer, oder auch wo es keine landwirthschaftliche Gewerbesteuer giebt, bei der Grundsteuer mit zu veranschlagen.“

Ich muss nun von vornherein bemerken, dass ich es in Bezug auf die Besteuerung gewerblicher Gebäude mit der österreichischen Besteuerung halte, die in ihrem klaren Princip, letztere nur in sofern besteuert, als dieselben oder deren Theile bewohnt werden²⁾ oder bewohnbar sind, und also Fabrikwerkstätten etc., soweit sie ihrer eigentlichen Bestimmung nach benutzt werden, frei lässt³⁾.

Jedenfalls sollte die Besteuerung von Fabrikgebäuden, auch wenn sie von Beamten, Arbeitern etc. bewohnt werden, nur eine sehr geringe sein.

Je mehr man die industriellen Verhältnisse der Gegenwart, wenigstens z. B. bei uns in Riga, kennen lernt, um so besser wird man erkennen, wie gross die Schwierigkeiten sind, mit welchen die Industrie nach verschiedenen Seiten hin zu kämpfen hat. Besonders sind es häufig schwierige finanzielle Verhältnisse,

¹⁾ Ob sich jemals ein einigermaßen, geschweige denn ein nach jeder Richtung hin zutreffender Modus der Besteuerung für jene Gebäude herausfinden lassen wird, ist in der That fraglich.

²⁾ Hierbei ist zu bemerken, dass der österreichischen Besteuerung aber von v. Myrbach der nicht ganz unberechtigte Vorwurf gemacht wird, dass sie die Fabriken dann ebenso stark wie luxuriöse Wohnungen besteuere. Wir werden auch auf diesen Punkt an anderer Stelle zu sprechen kommen.

³⁾ Zusammenstellung der Gebäudesteuer-Vorschriften, Wien 1881.

welche sich nur zu leicht herausbilden, ausländische und inländische Concurrenz, die Schwierigkeit ein genügendes, dauerndes und sicheres Absatzgebiet herauszufinden, das Nichtvorhandensein geeigneter Arbeiter etc., was die Lage der Industriellen in vielen Fällen in der That äusserst schwierig macht. Daher sollten Fabriken möglichst geschont und zum mindesten bedeutend geringer besteuert werden als Wohnhäuser.

Im Uebrigen aber bin ich garnicht so abgeneigt den v. Myrbach'schen Vorschlag zu acceptiren, dass gewerbliche und merkantile Betriebsstätten von jeder Belastung durch eine Steuer frei bleiben mögen und mit ihnen auch die Wohnräume der gewerblichen Hilfsarbeiter, soweit sie vom Arbeitsgeber beigelegt und die Ueberlassung nicht etwa in den Arbeitslohn eingerechnet wird.

Es ist ferner richtig, wenn v. Myrbach bemerkt, das eine Steuer, welcher der Miethzins für Betriebslocalitäten zur Grundlage dient, nicht den Ertrag, den der Gewerbetreibende aus der Benutzung der Localitäten erzielt, zum Object habe, sondern seine ganze Ausgabe zu diesem Zwecke. Die Besteuerung der Betriebslocalitäten erhöht die Unkosten der ganzen Production und diese müssen doch von dem Consumenten schliesslich getragen werden und so wird denn jene Steuer zu einer Consumtionssteuer. Sie wird zu einer Verbrauchssteuer sowohl auf Nahrungsmittel, wie auf Bücher, Möbel, Kleider, Fahrgelegenheiten, Schlosserwaaren, Musikinstrumente, Bijouterien etc. kurz im vollen Sinn, auf alle Gegenstände der Consumtion, denn man kann sich kaum einen solchen vorstellen, der nicht durch mehrere Gebäude gewandert ist, ehe er aus einem rohen Naturproduct zum fertigen Gegenstand der Consumtion wird.

Diese Consumtionssteuer ist an und für sich nicht gerecht, da sie weder die Menge noch den Werth der betreffenden Waaren berücksichtigen, eine gleichmässige Belastung der Betriebslocalitäten in Stadt und Land unmöglich bewirken kann, zur Folge haben muss, dass verschiedene Producenten mit verschiedenen Kosten produciren etc.¹⁾.

¹⁾ Eisenhart, tadelt in seiner Schrift „Die Kunst der Besteuerung“, Berlin, 1868 — an der preussischen Gebäudesteuer, dass dieselbe sich nicht überall auf die Besteuerung der Wohngebäude beschränkt, sondern in den Städten auch die Wirthschaftsräume ergreift, wodurch eine Doppelbesteuerung entstehe, nämlich durch die Gebäude- und durch die Gewerbesteuer.

Dies ist ganz richtig und man muss noch bedenken, dass dort, wo es auch keine eigentliche Gewerbesteuer giebt, Handel und Industrie schon an und für sich durch sehr grosse Abgaben wie Handelssteine etc. stark belastet werden.

In erster Linie dürfte sich dies eventuelle Freilassen der Fabriken wohl auf die Staatssteuer beziehen, während die Fabriken bei der Communalsteuer, etwa nach dem Princip der Besteuerung nach dem Interesse, an den Ausgaben für Pflasterung, Beleuchtung und Polizei partizipiren könnten.

In Bezug auf die Frage der Besteuerung der ländlichen Wohngebäude ist die Proposition gestellt worden, dieselbe ganz zu unterlassen¹⁾. Die Gründe, die v. Myrbach dafür anführt, scheinen mir aber doch nicht so durchweg zutreffend zu sein. Zwar muss ja z. B. zugegeben werden, dass Häuser auf dem Lande in der Regel nur zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dienen und nicht so wie in der Stadt auch den Charakter der Capitalanlage tragen, dass die Wohnhäuser auf dem Lande häufig viel zu gross für die Verhältnisse der Besitzer sind und von dem Besitzer garnicht so wie in der Stadt verwerthet werden können. Es ist ja auch bekannt, dass die Verhältnisse der Landwirthschaft jezt im Allgemeinen schwierige sind, dass z. B. auch die Versicherung der zum Landwirthschaftsbetriebe gehörigen Gebäude — wenn man es nicht auf die Selbstversicherung, die häufig sehr gefährlich werden kann, ankommen lassen will — den Gewinn stark reducirt etc.

Aber „schwankende Vermögensverhältnisse bei von Generation zu Generation übergehenden Häusern“ etc., sind doch eine Erscheinung, die man auch in der Stadt beobachten kann²⁾. Allerdings aber müsste die Besteuerung, wie das auch thatsächlich stattfindet, eine nur sehr geringe sein³⁾ und bei Wohngebäuden etwa nur nach einer gewissen Anzahl von Zimmern bemessen

v. Heckel meint in seinem Artikel: „Die Reform der Gebäudegrundsteuer in Frankreich“ Finanzarchiv, 1891, Bd. I., dass Fabriken, soweit sie lediglich der Ort sind, an dem die Herstellung von Sachgütern erfolge, ausschliesslich der Patentsteuer zu unterwerfen seien. Wenn der Gewerbsraum aber wie meist bei der Hausindustrie und dem Handwerk zugleich Wohnraum für die Unternehmer oder Arbeiter ist, dann möge die Gebäudeclassensteuer zur Anwendung kommen. In letzterer seien Ortsclassen, Gebäudeumfangsclassen, Gebäudegattungsclassen, (Klassen für Luxusbauten) etc. zu unterscheiden.

¹⁾ Cf. v. Myrbach, *ibid*.

²⁾ Bei uns sind nur die Gebäude in Städten und Flecken resp. in den Stadtgebieten der Immobiliensteuer unterworfen. Es würde vielleicht ein Unglück für unsere Landwirthschaft sein, deren Verhältnisse überhaupt nicht sehr glückliche sind, wenn sie eine neue Belastung, wie etwa durch die Immobiliensteuer erfahren würde und gewiss kann man in der Regel auf dem Lande nicht auf regelmässige und dauernde Vermietungen rechnen und die Wohngebäude haben wohl fast nur Gebrauchswerth.

³⁾ Die Besteuerung der ländlichen Wohngebäude könnte eventuell zur Entlastung der Städte und Flecken benutzt werden, sollte aber weniger zu einer absoluten Vergrösserung des Steuerertrages dienen.

werden, da in der That sehr häufig auf dem Lande die Wahrnehmung zu machen ist, dass die Grösse der Wohnungen und die Zahl der Zimmer für die Verhältnisse der betreffenden Besitzer eine viel zu grosse ist.

Die Frage, welche Stellung die Bauarea, die Hofräume, die Hausgärten etc. bei der Gebäudebesteuerung einnehmen sollen ist schwierig zu entscheiden. Ursprünglich scheinen sie mir als Grund und Boden doch immerhin Objecte der Grundsteuer zu sein. Nach Wagner's¹⁾ Definition des Wesens der Grundsteuer, als einer Steuer vom Ertrag des Grund und Bodens als eines ertragsfähigen und regelmässig auch Ertrag gebenden Objectes etc., passen die bezeichneten Objecte nicht recht in dieselbe hinein, wenngleich sich nicht absprechen lassen dürfte, dass jene Grundflächen im gewissen Sinne doch einen Ertrag abwerfen. Ohne Grund und Boden lässt sich ein Gebäude nicht errichten und dieses wirft einen Ertrag ab; ein Hofraum ist bei manchen Gewerbebetrieben — man denke z. B. an Einfahrten, die gewöhnlich grosse Hofräume beanspruchen, von grossem Werth, ja ein durchaus nothwendiges Erforderniss und was die Haus- und Ziergärten anbelangt, so schafft die Fähigkeit des Bodens Bäumen, Sträuchern und Pflanzen das Leben zu unterhalten und ihre Entwicklung zu ermöglichen einen Werth, der

Dass Wagner und Roscher bei landwirthschaftlichen Betriebsgebäuden nicht die Gebäude, sondern die Grund- und Gewerbesteuer angewandt sehen wollen, wurde schon vorhin bei der Fabrikbesteuerung hervorgehoben.

Am meisten zu empfehlen wäre zu diesem Zwecke immerhin wohl die österreichische Gebäudeclassensteuer, die allerdings von v. Myrbach principiell nicht anerkannt wird — dagegen giebt es gegenwärtig aber doch keine bessere und Wagner und Schäffle sprechen sich bekanntlich für dieselbe aus. Mit letzterem bin ich nun aber auch der Meinung, dass bei derselben ausser der Zahl auch die Qualität der Wohnungsbestandtheile, die eine doch sehr abweichende sein dürfte, in Betracht zu ziehen sei — das würde aber wieder den Nachtheil haben, dass das leicht erkennbare Merkmal die „Zahl“ der Wohnungsbestandtheile dadurch complicirt werden würde.

Was für ein grosser Unterschied ist aber z. B. zwischen den oft niedrigen, verräucherten, untapezirten und ungestrichenen Zimmern einer Bauernstube und den oft mit Parquet ausgelegten, mit Seidentapeten tapezirten, mit Stuccaturen verzierten Räumen eines Schlosses! —

Vielleicht praktisch richtig, aber jedenfalls theoretisch den Standpunkt der reinen Ertragssteuer — cf. z. B. auch v. Myrbach — nicht recht während ist die preussische Gebäudesteuer vorgegangen, indem sie die Besteuerung nach Classen bewirkt, welche die Erträge aber auch die persönlichen Einnahmen der betreffenden Grundbesitzer in Betracht ziehen, und man braucht sich bloss die Complicationen zu vergegenwärtigen, welche der Steuermechanismus erfahren würde, wollte man etwa auch bei den städtischen Gebäuden die persönlichen Einnahmen der Hausbesitzer berücksichtigen, um wenigstens principiell jene Art der Besteuerung zu verwerfen.

¹⁾ Cf. Schönberg's Handbuch, 1882.

von vielen Personen hoch geschätzt und gern bezahlt wird. Wir sehen also, dass es nicht ganz falsch ist, wenn man bei der Area, den Hofräumen und dem Hausgarten von einem Ertrage spricht, müssen aber dabei zugeben, dass der Ertrag der Area und der Hofräume auch nicht einmal in dem eben erwähnten Sinne ein selbstständiger zu nennen ist, denn ohne Vorhandensein der Gebäude würde derselbe nicht gut denkbar sein. Mehr selbstständig aber auch hauptsächlich und gewöhnlich von dem Vorhandensein von Wohngebäuden abhängig ist der im obigen Sinne besprochene Ertrag der Haus- und Ziergärten¹⁾.

Die Abhängigkeit von den Wohngebäuden in Bezug auf ihre Ertragsgewährung einerseits und der nicht selbstständigen und nicht im eigentlichen Sinne der Grundbesteuerung in Betracht kommende Ertrag der Area und der Hofräume andererseits hat denn auch bewirkt, dass man sie als Requisiten der Gebäude und daher auch als der Besteuerung derselben unterworfen betrachtet, wie das z. B. in Oesterreich der Fall ist. Hofräume zu besteuern sobald sie als Stapelplätze dienen, so wie das in Riga geschieht, hat gewiss seine Berechtigung, wenn dieselben einen Ertrag gewähren.

Speciell bei den Hausgärten erweckt die Heranziehung zur Gebäudesteuer in Bezug auf eine richtige Ertragsbesteuerung immerhin einiges Bedenken, da der für die Benutzung des Gartens von der Steuersumme auszuscheidende Betrag zu hoch angegeben und dadurch der richtige Miethzins z. Th. cachirt werden könnte. Aus diesem Grunde hauptsächlich befürwortet v Myrbach für Oesterreich auf die josephinische Gesetzgebung zurückzugreifen, nach welcher die Grundsteuer für Gärten in Verschreibung kam und blieb und eventuell von der Haussteuer, die sich auch auf die Gartennutzung erstreckte, in Abzug gebracht wurde. v Myrbach will also, dass der Miethertrag von Wohnung und Garten zusammen besteuert und davon der Grundsteuerbetrag für die Gärten abgezogen werde.

Das Einzige, was sich etwa gegen diese Proposition einwenden liesse, wäre, dass, da die Besteuerung der Gärten durch die Grundsteuer vernuthlich eine nur sehr geringe sein wird, auch der Abzug, der sonst für die Gartenbenutzung aus dem Miethertrag gemacht werden konnte und in Oesterreich sogar

¹⁾ Bei dieser Gelegenheit sei auch darauf aufmerksam gemacht, dass es Gesellschaften giebt, deren Gärten eine ähnliche Rolle spielen, wie Gesellschaftsräume anderer Gesellschaften und nur von Mitgliedern besucht werden dürfen. Solche Gärten kommen für den Ertrag sehr in Betracht und sollten wohl Steuerobjecte sein. Cf. den Artikel „Die Besteuerung der Immobilien im Rigaschen Stadtgebiet“, Rig. Ztg. 1879 über den „Rig. Schützengarten“. Jener Artikel bildet überhaupt eine ausgezeichnete Beleuchtung der Immobiliensteuerlage Riga's.

bis zu $\frac{1}{3}$ des Miethzinses betragen durfte, bedeutend geringer werden würde. Die Folge davon wäre eine stärkere, wenn auch allerdings richtigere Steuerbelastung der mit einem Garten zusammen vermieteten Wohnungen und somit würde die Anlage und Erhaltung von Gärten, deren Bedeutung in sanitärer Hinsicht keiner Erörterung bedarf und zu deren Gunsten ich beinahe lieber eine Inconsequenz der Besteuerung übersehen möchte, mehr oder weniger erschwert werden.

Es wäre kein grosser Ausfall und aus hygienischen und socialen Gründen zu empfehlen — es wird den Hausgärten häufig nachgerühmt in gewissem Grade ein Gegengewicht gegen öffentliche Geselligkeit zu bilden oder bilden zu können — die Besteuerung der Haus- oder Ziergärten ganz zu unterlassen.

Was die Rückerstattung von Steuern bei Leerstehungen anbelangt, so entspricht dieselbe im Allgemeinen dem reinen Princip einer gewissenhaften Ertragsbesteuerung, und es ist ohne Weiteres klar, das besonders dort, wo eine Reinertragsbesteuerung stattfinden soll — es nur consequent und correct ist die Steuer von demjenigen Ertrage zu erheben, der wirklich erzielt worden, nicht aber von demjenigen, der z. Th. ausgefallen ist.¹⁾

Das Bedürfniss nach Rückvergütung wird sich besonders geltend machen einerseits dort, wo die Steuer verhältnissmässig hoch ist, andererseits dort, wo die pecuniären Verhältnisse der betreffenden Hausbesitzer es verlangen.

Für Oesterreich, wo Abschreibungen für Leerstehungen existiren, will v. Myrbach allerdings die Unterscheidung zwischen „vorüber gehenden“ d. h. bis zu 2 Monaten sich erstreckenden und längeren „dauernden“ Leerstehungen gemacht wissen. Erstere sollten u. A., da sie ausserordentlich häufig vorkommen und der Steuerbehörde sehr viel Arbeit und Kosten machen, aufgehoben und die ersparten Summen zur Herabsetzung des Steuerfusses benutzt werden, letztere dagegen, die verhältnissmässig selten vorkommen, dabei für die betreffenden Hausbesitzer von einschneidender Bedeutung sind, sollten, da sie mit nur wenig Arbeit und Kosten berücksichtigt werden könnten, bestehen bleiben.

¹⁾ Ganz ausserordentlich fühlbar muss sich eine Nichtberücksichtigung der Leerstehungen besonders zur Zeit grosser Handelskrisen machen. Wie sehr wäre z. B. bloss in Wien die finanzielle Calamität gestiegen, als die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den Jahren 1872—76, nach Neumann-Spallarts Angaben, sich auf 10689 belief!

Mir scheint die Berücksichtigung der Wohnungsleerstehungen sowohl theoretisch als praktisch richtig zu sein und ich glaube dieselbe wenigstens bedingt empfehlen zu können.

Der Hauptgrund, gegen die Berücksichtigung von Leerstehungen, namentlich von kürzeren, verübergehenden bilden, wie gesagt, die grossen Kosten. Diese Kosten aber sind, meiner Ansicht nach, gar nicht von der betreffenden Steuerbehörde, sondern vielmehr von den betreffenden Hausbesitzern zu tragen, denn die Steuerbehörde trägt keinerlei Schuld an der Leerstellung, sondern letztere ist vielmehr als ein Unglück und zwar ein häufig selbst verschuldetes anzusehen, das einen Hausbesitzer getroffen hat, sei es wegen schlechter Beschaffenheit seiner Wohnungen, wegen zu hoher Miethpreise, wegen der Lage seines Gebäudes, oder dergl.

Berücksichtigung der Wohnungsleerstehungen sollte stattfinden¹⁾; die Ausgaben zum Unterhalt der erforderlichen Beamten könnten vermittelt einer gewissen Kosten-Taxe für Umbuchungen und Rückvergütungen gedeckt und zur Vermeidung von Abschreibungen aus gar zu minutiöser Veranlassung etwa nur die Berücksichtigung von Rückzahlungsansprüchen für Leerstehungen von etwa einem oder zwei Monaten an²⁾ vorgeschrieben werden.

Wir wollen uns nun der Frage zuwenden, in welchen Zwischenräumen eine Revision oder Neuschätzung der Gebäude vorzunehmen sei.

Wenngleich es ursprünglich in der Natur der Sache liegt, dass dort, wo eine Steuer es sich zur Aufgabe macht, den tatsächlichen Reinertrag möglichst genau zu treffen, eine Einschätzung häufig und etwa eine jährliche Neubemessung stattfinden müsste, so ist andererseits eine solche doch nicht ganz unbedingt gerathen, da sie einen ziemlich bedeutenden Kostenaufwand beansprucht. In der Wissenschaft aber hat sie, wie es

¹⁾ Allerdings braucht für den Fall, dass eine Leerstellung dadurch entsteht, dass ein Hausbesitzer Miethpreise verlangt, die, im Vergleich mit den in der Nachbarschaft für ähnliche Localitäten gezahlten, ungewöhnlich hoch sind, keine Berücksichtigung von Seiten der Steuerbehörde zu erfolgen.

²⁾ Diese Norm würde sich nach den Kosten der Abschreibung resp. Rückbuchung richten, die aus der Anzahl der statistisch festzustellenden durchschnittlichen Fälle der jährlichen Leerstehungen und aus der Höhe der Gagen für die betreffenden Beamten zu berechnen wären. Ehe das Material für eine zutreffende Taxe vorliegt, wird man allerdings wohl die Kosten willkürlicher bestimmen müssen.

Auch Umbauten, die etwa jene Zeit beanspruchen und Leerstehungen bewirken, sollten in Riga, wo bisher ein Umbau, der sechs Monate dauert, noch nicht in Anrechnung gebracht wurde, Berücksichtigung finden; ebenso z. B. Leerstehungen, die in Folge von längeren Reparaturen eintreten.

scheint, Anklang gefunden und es ist hauptsächlich nur eine gewichtige Stimme, die sich gegen dieselbe ausspricht¹⁾).

Wo eine jährliche Einschätzung aus irgend welchen Gründen nicht thunlich oder möglich ist, da sollte aber wenigstens ein Zeitpunkt festgestellt werden — etwa zehn Jahre wie in Bayern dürften eine zu lange Periode bilden — in welchem eine Neuschätzung einzutreten hat, falls eine solche von der Behörde resp. Verwaltung oder von einem bestimmten Theil der Hausbesitzer für nothwendig oder erwünscht gehalten wird, wodurch für die richtigere Steueranlage mehr Garantie geleistet würde. Regelmässige Revisionen des Steuerreglements und zwar in nicht langen Perioden dürften zur zeitgemässen Ausbildung der Steuern sehr zu empfehlen sein.

¹⁾ Wagner — cf. Schönberg's „Finanzwissenschaft“ — ist in seinem bekannten, ebenso ausgezeichnet umfassenden als übersichtlichen Artikel über „die Gebäudesteuer“, gegen jährliche Revisionen bei der Staatssteuer — anders eventuell bei der Communalsteuer —, da dieselben im Ertragssteuersystem und gegenüber der Hausclassensteuer zu bedenklichen Ungleichmässigkeiten, in Zeiten fortschreitender Mietherhöhung zu einer einseitigen Steigerung der Hauszinssteuer führen könnten, wobei er aber zugiebt, dass sie dem Princip der Besteuerung des wirklichen Ertrages entsprechen.

Bei den andern Ertragssteuern könnte entweder, wie bei der Grundsteuer, keine solche jährliche oder überhaupt in kurzen Perioden erfolgende Erneuerung des Katasters stattfinden oder sie habe, wie bei der Gewerbe- und der Hausclassensteuer, nach der Veranlagungsart dieser Steuern, nicht die Folge, dass die wirklichen Erträge so genau wie bei der Hauszinssteuer ermittelt werden. Wagner hält es für wünschenswerth, dass die Roherträge nach dem Durchschnitt einer Reihe von Jahren im Kataster festgestellt werden, macht aber an einer andern Stelle selbst darauf aufmerksam, dass die starke ruckweise Steigerung der Gebäudesteuer von der einen zur andern Revisionsperiode s. Z. in Preussen — wo alle 15 Jahre revidirt wird — sehr störend gewesen sei.

Ob der Standpunkt nun massgebend ist, in Rücksicht auf andere Ertragssteuern die correcte Ausgestaltung einer Steueranlage zu unterlassen, scheint mir damit doch noch nicht entschieden zu sein. Auch dürfte noch in Bezug auf das Angeführte, die Frage entstehen, in wie weit „Zeiten fortschreitender Mietherhöhung“ für die gewöhnlichen Verhältnisse in Betracht kommen.

Roscher — cf. „System der Finanzwissenschaft“ — ist im Allgemeinen für eine jährliche Einschätzung; Wagner weist darauf hin, dass in Oesterreich, wo eine jährliche Revision der Hauszinssteuer stattfindet, aus diesem Grunde thatsächlich ein Missverhältniss zur Gebäudeclassensteuer und zu andern Ertragssteuern eingetreten sei — worauf auch von Jnama Sternegg in der „Statistischen Monatsschrift“, Wien 1888, hingewiesen wird; Schäffle — cf. „Grundsätze der Steuerpolitik“ etc. — weist, ähnlich wie vorhin Wagner, darauf hin, dass in Preussen, wo in fünfzehnjährigen Perioden revidirt wird, bei der Neueinschätzung die plötzliche Steigerung gehässig gewesen sei und dass dieselbe, wenn sie in schlechter Zeit, jedoch auf Grund guter Vorperioden stattfindet, fast unerträglich erscheine. So sei es äusserst empfindlich gewesen, als vor einigen Jahren sich bei der Neueinschätzung eine Erhöhung des Ertrages von 18 auf 27 Millionen erwiesen habe — was eine Erhöhung der Steuer auf 50% bewirkte.

Gleichwohl erkennt man nicht, heisst es weiter, dass gerade die Stabilität des Katasters, das Abgehen von dem wirklichen Personal-

Eine weitere Frage, die wir zu erörtern haben, ist die der eventuell verschiedenen Besteuerung der von den ärmeren bzw. wohlhabenderen Bevölkerungsklassen bewohnten Stadttheile.

Wohl in jeder Stadt wird es wohlhabendere und ärmere Stadttheile geben, und die Zahlungsverhältnisse in Bezug auf die Miethe werden in denselben verschieden sein. Die besser gestellten, wohlhabenderen Miether werden ihre Miethe, mit wenigen Ausnahmen prompt und regelmässig zahlen, während die ärmere Bevölkerung ihre Miethen sehr häufig unregelmässig oder in kleineren Theilzahlungen entrichten wird; oft wird die Miethe gerichtlich beigetrieben werden müssen oder durch Zahlungsunfähigkeit, die bei ärmeren Personen oder Familien gar zu leicht eintritt, der Verlust der Miethe entstehen.

So werden die Hausbesitzer in den ärmeren Stadtvierteln gegenüber den Hausbesitzern in den wohlhabenderen in der Regel im Nachtheil sein.

In Anbetracht der oben erwähnten Verhältnisse scheint mir eine, wenn auch nicht bedeutend geringere Besteuerung

einkommensstand der laufenden Periode, das Belästigende ist. Eine jährliche Einstenerung der wirklichen reinen Nutzungen würde dem Staat in guter und in schlechter Zeit die Steuerkräfte viel zugänglicher machen und die gerechtfertigten Erhöhungen und Erniedrigungen erleichtern. — Aehnliche Beobachtungen, wie in Preussen, hat man auch in Bayern gemacht und Seisser — cf. „Die Gesetze über die directen Steuern im Königreich Bayern“ — theilt mit, dass dort die nach dem Gesetze vom 10. Januar 1886 letztmals vorgenommenen örtlichen Revisionen der Hauszinssteuer in Folge der erhöhten Miethpreise eine beträchtliche Steigerung der Hauszinssteuer im Gefolge gehabt haben umso mehr als sie in eine Zeit stark angeregter Bauhätigkeit gefallen seien und in Folge der hierdurch herbeigeführten Mehrung des Angebots von Miethwohnungen die Abwälzung der Steuer auf den Miether nicht in jenen Grade wie vorhin gelungen sei.

Auch v. Myrbach ist für eine jährliche Neuschätzung. Obgleich ihm die Umständlichkeit und Kostspieligkeit einer jährlichen Neuschätzung, wie sie in Oesterreich stattfindet, sehr genau bekannt ist, meint derselbe, indem er darauf hinweist, dass die Verwaltungskosten der indirecten Steuern noch viel grösser seien, dass man vor den Kosten, wenn sie auch noch höher wären, nicht zurückschrecken dürfe, da die Vortheile, welche die Bevölkerung durch das genaue Anschmiegen der Steuer an den jeweiligen wirklichen Ertrag geniesst, so grosse seien, dass sie das kleine Aufgeld auf die grosse Steuer leicht tragen können. Eine für eine Reihe von Jahren vorzunehmende Bemessung wäre ein Rückschritt und der an eine wahre Ertragssteuer gewöhnten Bevölkerung würde die sprunghafte Steigerung der Steuer und die Nichtberücksichtigung zeitweiliger geringerer Erträge sehr empfindlich sein, überdies würde dadurch bei Weitem nicht der ganze Aufwand an Verwaltungskosten erspart.“

Seisser sagt in der Einleitung der von ihm commentirten „Gesetze über die directen Steuern im Königreich Bayern“, dass die in gewissen Zeitabschnitten stattfindende Neuanlage der Haussteuer ein fortwährendes Correctiv bilde, das geeignet sei, die Steuerleistung den thatsächlichen Verhältnissen der Gegenwart thunlichst anzupassen.

der Hausbesitzer der ärmeren Stadtviertel vom Gesichtspunkte einer gerechteren Vertheilung der Steuerlast und zur Entlastung der Schwächeren geboten — um so mehr als sich die oben mitgetheilten Beobachtungen auf grosse, nicht schwer erkennbare Theile der Bevölkerung beziehen.

Die Grenzen der von ärmeren und wohlhabenderen Personen bewohnten Stadttheile müssten etwa durch eine besondere Commission festgestellt und Ausnahmen für die von den Hausbesitzern selbst bewohnten Gebäude etc. gemacht werden.

Eine Frage, die besonders für das communale Steuerwesen in Betracht kommt, mögen hier ebenfalls Erwähnung finden.

Ausser dem uralten Prinzip der Leistungsfähigkeit¹⁾, bei der Besteuerung von Seiten der Commune, giebt es noch ein anderes, das erstere Prinzip nicht ausschliessendes nämlich dasjenige nach dem Verhältniss von Leistung und Gegenleistung d. h. nach dem Interesse²⁾ und es kommt nach v. Reitzenstein „Das communale Finanzwesen“ — cf. Schönberg's Handbuch — nur darauf an, für die Anwendung jener beiden Prinzipien die richtige Gebietsabgrenzung zu finden und die aus dem einen und dem anderen hergeleiteten Besteuerungsformen zu einem einheitlichen System zu verbinden.

Das Prinzip der Leistungsfähigkeit, welches vor dem Prinzip nach dem Interesse die Priorität hat, lässt sich bekanntlich praktisch verhältnissmässig leicht zur Anwendung bringen; das Prinzip nach dem Interesse wird für das Finanzwesen der Gemeinden mit besonderem Nachdruck z. B. von Neumann, v. Bilinski, Wagner und Friedberg vertreten.

Die Berechtigung des Prinzipes der Besteuerung nach dem Interesse, das seinen Ausdruck hauptsächlich in den Realsteuer finden soll³⁾, wird klar, wenn man z. B. bloss bedenkt, dass es gepflegtere und weniger gepflegte Stadttheile giebt.

¹⁾ Vergl. z. B. Neumanns Artikel: „Die Steuer nach der Steuerfähigkeit“ in Dr. Conrads „Jahrbücher für Nationalöconomie und Statistik“, 1883 und auch seine Schrift „Die Steuer und das öffentliche Interesse“, Leipzig, 1887.

²⁾ Ueber das Prinzip der Besteuerung nach dem Interesse ist schon ziemlich viel geschrieben worden. Man vergleiche z. B. Wagner's „Communalsteuerfrage“, v. Reitzenstein's „Communales Steuerwesen“, die „Zehn Gutachten“ in den Verhandlungen des „Vereins für Socialpolitik“ (Hoffmann und Nasse), die vortreffliche Schrift Neumanns über „Die progressive Einkommensteuer“, Friedbergs „Die Besteuerung der Gemeinden“, Helferichs „Allgemeine Steuerlehre“ in Schönbergs Handbuch etc.

³⁾ Hier kommen die Zwecksteuern in Betracht; unsere Immobiliensteuer ist ja bekanntlich aus Zwecksteuern für Pflasterung, Beleuchtung, Polizei etc. entstanden.

So ist z. B. die Pflasterung und Beleuchtung vielleicht auch theilweise die polizeiliche Aufsicht in einigen Stadttheilen mehr, in anderen weniger gut und dadurch entstehen für einen Theil der Hausbesitzer anderen gegenüber Vorzüge, indem z. B. gewisse Stadttheile vom Publicum bevorzugt, hier lebhafterer Verkehr herrscht, höhere Miethen gezahlt werden etc.

Eine genaue und gründliche Durchführung des Prinzipes nach dem Interesse würde übrigens entschieden grossen Schwierigkeiten begegnen — z. B. wird sich das Interesse der einzelnen Stadttheile ziffernmässig nicht gut abstufen und bestimmen lassen und ausserdem werden sich viele praktische Schwierigkeiten in den Weg stellen.

Auch die Frage, in welchem Verhältnisse die gesamte Commune und, in welchem die einzelnen Interessentenkreise zu belasten sein würden, wird schwer zu entscheiden sein.

Pflasterung und vielleicht Beleuchtung und Polizei würden bei unserer Immobiliensteuer wohl die Bestandtheile sein, an welchen eine Abstufung nach dem Verhältniss von Leistung und Gegenleistung, d. h. nach dem Interesse, einigermassen zu befürworten oder leichter möglich wäre¹⁾.

Insofern ist es jedenfalls nicht günstig, dass die Zwecksteuern bei uns vollständig aufgehoben und in eine communale Immobiliensteuer umgeschaffen worden sind, als jetzt die eventuelle Durchführung jenes von bedeutenden Volkswirthen — wie v. Helferich, Wagner, Schall, v. Reitzenstein etc. — anerkannten kommunalen Besteuerungsprinzips nach dem Interesse, wie es bei der Pflastersteuer, den Beleuchtungs- und Polizeiabgaben am Platz gewesen wäre jetzt mehr erschwert und ihm die einigermaßen bequeme Basis der Zwecksteuern genommen ist.

Einige Stimmen haben sich denn auch in Riga im Jahre 1879 bei Berathung der neuen Instructionen gegen die vollständige Aufhebung der Zwecksteuern erhoben²⁾.

¹⁾ Dazu müsste man eine genaue Enquête darüber anstellen, wie sich etwa die Ausgaben für die verschiedenen Arten der Pflasterung, für die Beleuchtung (die Häufigkeit der Laternen kommt in Betracht) sowie für die Polizei in Bezug auf die von den verschiedenen Hausbesitzern gezahlten Immobiliensteuern stellen.

Es würde sich dann erweisen, ob nicht etwa in Bezug auf die Pflasterung gewisse Gruppen der Immobilienbesitzer zu stark, andere zu wenig belastet werden, ob dasselbe nicht in Bezug auf Beleuchtung und Polizei stattfindet etc.

Immobilien, die an ganz ungepflasterten und unbeleuchteten Strassen liegen, sollten die Immobiliensteuer nicht im vollen Umfange zu entrichten haben.

²⁾ Bei Untersuchung der Frage, ob die Zwecksteuern vollständig aufgehoben werden sollten, befürwortete Lieventhal im Jahre 1879 die Beibehaltung der Pflastersteuer als Zwecksteuer und wollte auch die unbebauten

Im Uebrigen dürfte es aber jetzt nach Aufhebung der Zwecksteuern für Riga wohl kaum von praktischem Werth sein weitere Erörterungen über jenes Thema anzustellen und so wollen wir uns denn der undankbaren Aufgabe entziehen für jenes Princip weiter einzutreten um so mehr als die Thatsache bekannt

Bauplätze, die durch communale Veranstaltungen, wie durch Pflasterung bisher ungebauter Strassen, durch den Bau von Trottoirs und durch Aufstellung von Gaslaternen oft bedeutend an Werth gewinnen und besondere Vortheile geniessen etwa zur Pflastersteuer herangezogen sehen.

Lieventhal bezeichnete, auf Grundlage eingehender Erläuterungen, in seinem Artikel „Die Immobilienschätzung im rigaschen Stadtbezirk.“ die vollständige Aufhebung der Zwecksteuern als irrationell und in einem andern Artikel „Unsere Zwecksteuern“ betitelt, äusserte er sich ungefähr wie folgt:

Man kann zwei Grundprinzipien der Umlegung öffentlicher Lasten unterscheiden: Die Besteuerung nach dem Interesse und die Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit. Es ist nun ein von der neueren Theorie allgemein anerkannter Satz, dass beide Principien sowohl im Staate, wie auch im Communalhaushalte neben einander Geltung haben sollen, und zwar so, dass einzelne Ausgaben ausschliesslich durch Umlegung nach der Leistungsfähigkeit, andere ausschliesslich nach dem Interesse, und noch andern theils nach der Leistungsfähigkeit, theils nach dem Interesse aufgebracht werden sollen. Es ist ferner allgemein anerkannt, dass im Communalhaushalte das Princip der Besteuerung nach dem Interesse mehr vorwiegt, als im Staatshaushalte.

Das Princip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit wird überall dort am Platze sein, wo es sich um Ausgaben im allgemeinem Interesse handelt, etwa zur Unterhaltung von Instituten, welche allen Staats- und Gemeindegliedern in gleicher Weise zu Gute kommen, z. B. der Polizei-, der Justiz-Verwaltungsorgane etc. Nach dem Interesse wird die Umlegung erfolgen, wo einzelne Personen oder Bevölkerungsklassen aus gewissen Communalleistungen besondere Vortheile ziehen. In diese Kategorie gehören die Gebühren und Beiträge. Der Unterschied zwischen beiden ist darin zu suchen, dass die Gebühren für die Benutzung gewisser Staats- resp. Communalinstitute (wie Brücken, Chausseen, Wege, Marktplätze) oder für die Inanspruchnahme gewisser Dienstleistungen von denjenigen Personen erhoben werden, welche dieselben benutzen, resp. in Anspruch nehmen, und zwar in dem Moment und so oft, als sie es thun. Beiträge dagegen werden in der Regel für ein ganzes Jahr aber gleichfalls nach dem gebabten Vortheil umgelegt; z. B. Abgaben der Hausbesitzer für die Unterhaltung der Canalisation, für Gas und Wasser, wo dieselben von der Commune beschafft werden etc. Dazwischen giebt es eine Anzahl von Combinationen von Steuern und Gebühren (z. B. bei Schulen) von Steuern und Beiträgen etc.

Wie gross die Sondervortheile einer einzelnen Person oder einer einzelnen Bevölkerungsklasse, z. B. der Immobilienbesitzer, sind, lässt sich zwar genau nur in seltenen Fällen berechnen, das ist aber nach Wagner — cf. Referat über die „Communalsteuerfrage“ in den Verhandlungen des „Vereins für Socialpolitik“ — mit Recht kein Grund, sie ganz unberücksichtigt zu lassen. Vor Allem ist in der Gemeinde darauf Rücksicht zu nehmen, dass der Grundbesitz in den Städten, zumal der Hansbesitz, stärker durch Steuern getroffen werde, weil er als solcher Sondervortheile bezieht.

Wenn man nun die Berechtigung dieser verschiedenen Besteuerungsprincipien zugiebt, so wird man ferner zugegen müssen, dass man bei jeder Ausgabe, die es zu decken gilt, sich wird fragen müssen: auf welche Weise ist dieselbe einzulegen? Nach der Leistungsfähigkeit oder nach dem Interesse oder nach beiden Principien? Darum erscheint es zweckmässig, für bestimmte

ist, dass das Leistungsfähigkeitsprincip die Herrschaft behauptet¹⁾).

Zum Schluss wollen wir auch noch auf die bereits von anderer Seite²⁾ aufgeworfene Frage eingehen, ob man Gebäude überhaupt besteuern sollte. Erklärlich ist die Besteuerung derselben einerseits besonders dadurch, dass die Häuser Ertragsobjecte sind, die offen zu Tage liegen und daher leicht zu besteuern sind, ferner dadurch, dass sie Objecte sind, die durch Aufrechterhaltung öffentlicher Ordnung also durch rechtlichen und polizeilichen Schutz den Besitzern erhalten werden, schliesslich wohl auch z. B. dadurch, dass sie besonders in der Stadt eine Capitalanlage bilden, die ein sogenanntes fundirtes Einkommen abwirft, aus welchem der Besitzer einen mit verhältnissmässig nicht grosser Mühe erworbenen Ertrag bezieht, den er geregelten Verhältnissen verdankt, für deren Aufrechterhaltung er wohl auch eine Abgabe entrichten kann.

Die Sache hat aber noch eine andere Seite. Es steht doch ausser Zweifel, dass die Besteuerung der Immobilien die Wohnungen vertheuert und somit die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses beeinträchtigt. Genugsam bekannt ist, dass zum gesunden Gedeihen des Menschen z. B. unbedingt geräumige und luftige Wohnräume gehören und diese sanitären Forderungen werden durch die Besteuerung in gewissen Grade beeinträchtigt, besonders dort, wo wie z. B. in Oesterreich die Gebäudesteuer eine sehr hohe ist.

Der Immobilienbesitz überhaupt ist gegenwärtig nach allgemeinem Urtheil — allerdings liegen mir leider keine statistischen Angaben darüber vor — besonders im Verhältniss zu früher an vielen Orten so wenig lohnend, dass die Vertheuerung der Gebäude durch Besteuerung z. Th. dazu beitragen muss, dass die Wohnungen jetzt häufiger leicht und un-

Ausgaben auch bestimmte Einnahmen anzuweisen, mithin das Zwecksteuerprincip in diesem Sinne nicht aufzugeben.

„Muss man nicht,“ heisst es an anderer Stelle, „sobald man die Besteuerung nach dem Interesse aufhebt, dazu gelangen, die im Nummerbezirk fern von der Stadt belegenen Immobilien auch zur städtischen Pflaster- und Beleuchtungssteuer heranzuziehen?“ — Letztere Befürchtung hat sich in der That auch nach der Aufhebung der Zwecksteuern verwirklicht. Von Immobilien, die an unbefestigten und ungepflasterten Strassen liegen wird die Immobiliensteuer, wie mir mitgetheilt wird, in vollem Umfange erhoben und die Reklamanten, werden mit dem Hinweis darauf getröstet, dass die Strassen, an welchen ihre Immobilien liegen, in Bezug auf Beleuchtung und Pflasterung auch einmal an die Reihe kommen werden.

¹⁾ v. Helferich: „Steuern in rechtlicher Beziehung“ in Schönbergs Handbuch.

²⁾ Cf. v. Myrbach, *ibid.*

solid gebaut werden, was nach mehr als einer Richtung ungünstig einwirkt¹⁾).

Von diesem Gesichtspunkte aus sollte man wohl fast mit v. Myrbach meinen, dass Gebäude keine Besteuerungsobjecte abgeben sollten und der durch die Nichtbesteuerung derselben dem Reichsbudget ausfallende Betrag möge lieber auf anderem Wege herbeigeschafft werden²⁾, wenn nicht wieder andererseits der Grund entgegenstände, dass z. B. Pflasterung, Beleuchtung und Polizei der Commune sehr grosse Unkosten verursachen, für die Immobilien aber von hohem Werthe sind.

Schwerlich wird sich wohl die Besteuerung, wenigstens insoweit, vermeiden lassen, als jene Unkosten durch dieselbe gedeckt werden.

Mit Recht kann man in Bezug auf die Gebäudesteuer übrigens sagen, dass vor Allem die Gemeinde auf sie ein Anrecht hat. Ist in Deutschland schon manchmal über eine allgemeine Abschaffung von Objectsteuern gesprochen worden, so steht die von mehr als einer Seite — cf. Gutachten des Vereins für Socialpolitik über die „Communalsteuerfrage“, besonders auch A. Samters Artikel — befürwortete halbe oder vollständige Ueberweisung der Gebäudesteuer vom Staate an die

1) Sehr interessant ist die Frage, wer übrigens die Steuer schliesslich trägt, der Hausbesitzer oder der Miether. In den älteren, weniger begehrten und geringer bezahlten Wohnungen oder Häusern Riga's wird wohl der Besitzer die Steuer tragen, während bei den neueren beliebteren Gebäuden allerdings die Abwälzung auf die Miether gelingen dürfte.

2) v. Sybel befürwortete 1877 in seinem Artikel über „Die Steuerhältnisse im preussischen Staate“ eine stärkere Belastung der indirecten Steuern gegenüber den directen. „Da wenige Städte indirecte Abgaben auferlegen“, schreibt er, „und die grosse Menge der Gemeinden zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse directe Steuern erhebt, welche sich eng an die staatlichen Steuern anschliessen und deren Betrag meistens ganz bedeutend übertreffen, so muss offenbar die grosse Mehrzahl der Steuerpflichtigen unverhältnissmässig mehr zu den Lasten auf directem als auf indirectem Wege beitragen und zwar in einem solchen Umfange, dass dadurch das wirtschaftliche Fortkommen vieler Berufs- und Erwerbszweige gehindert und gestört wird. Eine Vermehrung der Einnahmen aus indirecten Abgaben ist daher ein ganz unabweisbares Bedürfniss.“

Andererseits leugnet aber auch v. Sybel nicht, dass Gebäude „von vielen lokalen, durch die Gemeindeverbände, zu besorgenden Einrichtungen einen ganz besonderen Nutzen haben“, was dann wieder auf eine Besteuerung der Gebäude von Seiten der Gemeinden hinweist.

So sehr es auch in der That vom socialen, hygienischen und volkswirtschaftlichen Standpunkte aus geboten scheint, eine Verbilligung der Wohnungen etwa durch eine geringere Besteuerung derselben zu begünstigen, so erscheint es doch andererseits zweifelhaft, ob ein solcher Ausfall sich durch Mehrbelastung indirecter Steuer, also durch Zuschläge zu derselben herbeischaffen lassen würde.

Commune „nahe“ bevor — cf. die Verhandlungen im preussischen Abgeordneten Hause v. 22. November 1890¹⁾).

Wenn die Gebäudebesteuerung zur Communalsteuer wird, dann sollte sie wohl auch das Princip von Leistung und Gegenleistung, d. h. das Princip des Interesses, möglichst zur Anwendung bringen.

Ueber das z. Th. durch hohe Miethpreise entstandene Wohnungselend ist schon viel geschrieben worden. v. Myrbach z. B. weist darauf hin, dass eine dem Stande und Bildungsgrade nicht angemessene Wohnung den Sinn für Reinlichkeit und Ordnung wie für häusliches Familienleben vermindere, die Anhänglichkeit an das Heim und somit an die Heimath zerstöre, unser so stark entwickeltes Kaffehausleben gewiss z. Th. seinen Grund in der Wohnungstheuerung habe, und dass wenn irgend wo Luxus gerechtfertigt, dies auf dem Gebiete des Wohnungsbedürfnisses sei, während der Statistiker Kolb²⁾ die Wirkung der Mieth- und Haussteuer auf Grund eines grossen statistischen Materials sehr scharf angreift, u. A. sagt, dass eine solche Belastung einen Hohn auf die Anstrengungen zur Herbeiführung besseren Gesundheitsverhältnisse bilde, und aus Untersuchungen, die Körösi, Director des städtischen statistischen Bureaus in Pest über das Verhältniss des Durchschnittsalters der Verstorbenen mit der Wohnungsdichtigkeit anstellte, sich ergab, dass das erstere um so geringer war, je mehr Personen in der Wohnung der Verstorbenen auf ein Zimmer entfielen.

¹⁾ Auch z. B. Ph. Gerstfeldt ist in seinen „Beiträgen zur Reichssteufrage“ dafür, dass Gebäudesteuern nur für Zwecke der örtlichen Gemeinden bez. Kreise erhoben werden sollten.

²⁾ Cf. Handbuch, s. 497.

Die Gebäudesteuer in Oesterreich.

Wenngleich ich die Gebäudesteuer Oesterreichs bei dieser Gelegenheit nicht in den Kreis näherer Vergleiche gezogen habe, so kann ich, da ich auf dieselbe als relativ beste Steuer ihrer Art hingewiesen habe, doch nicht umhin, diese Besteuerungsform, wenn auch in allgemeineren¹⁾ Umrissen zu schildern. Es ist wohl fast selbstverständlich und braucht kaum noch besonders betont zu werden, dass die Gebäudesteuer Oesterreichs auch keine vollkommene und fehlerlose Steuer sein kann, denn dazu ist das Gebiet der Gebäudebesteuerung ein viel zu complicirtes und schwieriges, und spielen insbesondere zu viele Anforderungen der Theorie²⁾ und Praxis mit, die sich nicht gut miteinander in Einklang bringen lassen. Bei grossen Lichtseiten, die die Gebäudesteuer Oesterreichs über andere Steuern ihrer Art

¹⁾ Die Gemeinde Wiens ist darauf angewiesen, fast alle Steuern durch das Zuschlagssystem einzubeheben.

Im Allgemeinen lassen sich bekanntlich zwei Systeme der Communalabgaben unterscheiden: Das Zuschlagssystem, das in procentualen Aufschlägen auf die Fiscalsteuern beruht und selbstständige Communalsteuern.

Das erstere System stammt aus Frankreich — während die eigentlichen Gemeindesteuern ihren Ursprung England verdanken. Preussens Landgemeinden sind auf Zuschläge zu den Staatsabgaben angewiesen, dagegen hat sich die Hauptstadt fast vollständig emancipirt und besorgt ihren Haushalt auf eigener Grundlage. Die österreichischen Gemeinden folgen mit geringen Ausnahmen dem französischen Beispiel; ja, die Stadt Wien musste die indirecten Abgaben, welche sie durch Jahrhunderte selbstständig eingehoben hatte, an den Staat abtreten und empfängt nun aus dessen Händen die Zuschläge zur Verzehrungssteuer. Die Ermächtigung zu den directen Abgaben Zuschläge einzuheben, wurde den österreichischen Communen durch das Hofdecret vom 16. Juli 1821 eingeräumt; gegenwärtig ist für Wien § 90 des Gemeindestatutes massgebend, nach welchem der Gemeinderath Zuschläge zu den directen und indirecten Steuern sowie Zinskreuzer ausschreiben kann. Sollten letztere 25% der landesfürstlichen Abgabe, letztere 3 Kr. vom Zinsgulden übersteigen, so ist die Bewilligung durch ein Landesgesetz zu erwirken. Gewisse Steuersubjecte dürfen trotz dem Zuschlagssystem nicht zur Abgabeleistung herangezogen werden.

Im Allgemeinen ist das Zuschlagssystem schwerfällig und lässt die Bedeckung von dem Erfordernisse nur wenig beeinflussen; individuelle Verhältnisse werden nicht berücksichtigt, aber auch nicht ausgenutzt. Die politische Bedeutung dieses Systems liegt in der Abhängigkeit der communalen Finanzverwaltung von dem Willen des Staates und der Praxis seiner Behörden. Vergl. Munk „Die Steuerbelastung in Berlin und Wien“, Wien 1889.

²⁾ Ueber Oesterreichs Gebäudesteuer, vergl. Chlupp, „Systematisches Handbuch der directen Steuern“, Leipzig 1877.

„Es ist leider unvermeidlich“, sagt v. Myrbach, „dass alle jene Momente, welche einen principiellen Vorzug der österr. Hauszinssteuer bilden, den Nachtheil einer complicirten Technik mit sich bringen und dass die Verwaltung dieser Steuer dadurch relativ umständlich und kostspielig wird.“

stellt, hat sie auch manche Schattenseite und manchen Fehler aufzuweisen.

Im Allgemeinen wird der Gebäudebesteuerung Oesterreichs von Seiten nationalöconomischer Celebritäten viel Beachtung geschenkt¹⁾ — bei der Beurtheilung jener Steuer muss man aber correcter Weise, zwischen den beiden Arten derselben, nämlich der Hauszinssteuer und der Hausclassensteuer unterscheiden.

Erstere scheint doch die ungleich bedeutendere und wichtigere zu sein; letztere findet zwar in Schäffle und Wagner, welche für dieselbe nur kleine Ergänzungen planen, Anhänger, wogegen v. Myrbach dieselbe nicht einmal als factische Steuer gelten lassen will — unter gleichzeitiger Verwerfung vom principiellen Standpunkte aus — und ihr bloss den Charakter einer „Reallast reinster Art“ vindicirt.

Die Vortheile der österreichischen Hauszinssteuer bestehen in dem ganz ausgezeichnet klaren und reinen Princip, nach welchem die Besteuerung stattfindet und das den ausgesprochenen Typus einer wirklichen Ertragsteuer trägt. Das österreichische Besteuerungsprincip geht mit grösster Consequenz darauf aus, den Reinertrag, der aus dem Bewohnen von Häusern entsteht, zu treffen. Gegen das Princip der österreichischen Gebäudesteuer als einer Ertragssteuer reinster Art lässt sich kaum etwas einwenden, aber wohl gegen ihre Wirkungen. Der grösste Fehler der Gebäudesteuer Oesterreichs ist nämlich ihr zu hoher Steuerfuss²⁾ — wodurch sie dem volkswirtschaftlichen Steuerprincip nicht

„Die Grundsätze, nach welchen in Oesterreich der steuerpflichtige Ertrag des Hauses ermittelt wird können geradezu als mustergiltig bezeichnet werden, gerade in diesem Punkte überragt die Einrichtung der österreichischen Hauszinssteuer die aller anderer Ertragssteuern ähnlicher Natur.“

¹⁾ So z. B. von Seiten v. Stein's, Schäffle's und Wagner's. Letztere geben der österreichischen Hausclassensteuer unter den anderen bestehenden Steuerformen für die Besteuerung der ländlichen Wohngebäude als relativ beste Steuerart den Vorzug.

Von den übrigen Gebäudesteuern wären wohl etwa nur die bayern'sche oder preussische zu empfehlen — aber ihren Principien nach kommt keine andere Steuer der österreichischen gleich. Erstere Steuern sind ja bekanntlich auch Rohertragssteuern; die Gebäudesteuer Preussens wahrt sich in der Besteuerung der landwirtschaftlichen Häuser, durch die befremdende Einmischung persönlicher Einkommensverhältnisse zu mitbestimmenden Anhaltspunkten für die Besteuerung, nicht den Character einer ordentlichen Ertragssteuer und die bayerische Arealhaussteuer, auf welche wir noch an anderer Stelle zu sprechen kommen werden, wird ganz und gar verworfen.

Selbstredend würde man die Fehler der österreichischen Gebäudesteuer zu vermeiden und nicht mit hinüber zu nehmen, bestrebt sein müssen. Wie schon erwähnt, liegen ja auch sehr bedeutsame und beachtungswerthe Reformpläne für die österreichische Gebäudesteuer vor — Cf. v. Myrbach¹⁾

²⁾ Gegen die Höhe der Gebäudesteuer Oesterreichs an und für sich richten sich z. Th. gerade die Reformpläne v. Myrbach's.

gerecht wird. Derselbe hat ausser der Wirkung der verhältnissmässig sehr hohen Belastung des Immobilienvermögens auch noch die Folge, dass die Wohnungen vertheuert werden, wodurch das Publicum genöthigt wird, immerhin etwas schlechtere oder kleinere Wohnungen zu beziehen als bei einer geringeren Belastung der Gebäude und dabei billigeren Miethpreisen nöthig wäre; schliesslich wird der Gewinn aus den Häusern durch eine hohe Besteuerung verringert, der Hausbesitz zu einer ungünstigeren Capitalanlage gemacht und so das Immobilienvermögen in einem gewissen Grade entwerthet

Ziffernmässig werden sich diese Consequenzen z. Th. wohl nicht beweisen lassen, aber man wird zugeben, dass diese Schlussfolgerungen sehr nahe liegen und sie finden Bestätigung durch v. Myrbach's Untersuchungen, der an der Hand tiefgehender Reflexionen über die Ueberwälzung der österreichischen Hauszinssteuer u. A. zum Resultat kommt, dass die Wirkung derselben in Folgendem bestehe:

- 1) In einer Verminderung der Hausrente.
- 2) In einer Verminderung des Werthes der bestehenden Häuser und der Baugründe.
- 3) In einer Vertheuerung der Wohnungen und der übrigen in Benutzung stehenden Hausbestandtheile, wodurch ein grosser Theil der Bevölkerung, bei dem gleichen Geldaufwande, in schlechtere Wohnungen und Betriebsstätten gedrängt wird¹⁾.

v. Myrbach macht ferner darauf aufmerksam, dass eine weitere ungünstige Wirkung der österreichischen Gebäudesteuer darin bestehe, dass sie alle Arten von gewerblichen, industriellen

Die von Wagner — cf. Wagner's Artikel über „Die Gebäudesteuer“ in Schönberg's Handbuch — befürwortete öftere Erhöhung des Steuerfusses bei der Hausclassensteuer, um eingetretene Veränderungen des Geldwerthes und der Wirthschaftsverhältnisse Rechnung zu tragen, wird gleichzeitig das im Laufe der Zeit eintretende Missverhältniss zwischen der Höhe der Steuerbeträge der Hauszinssteuer und der Hausclassensteuer, corrigiren können.

Die Gebäudesteuer bildet in Oesterreich 27,61, in Preussen 18,39, in Bayern 15,76, in Württemberg 15,43% der directen Steuern. Die Angaben für andere Staaten fehlen.

Auf den Kopf der Bevölkerung kommen in Oesterreich 2,30, in Preussen und Württemberg 1,01, in Bayern 0,67 Mk.

¹⁾ Vergl. Munk's Abhandlung, die den Nachweis erbringt, dass je grösser die Steuer, desto zwingender die Veranlassung sei, Zinseasernen an Stelle von kleinen Wohnhäusern anzulegen.

Kleine und mittlere Wohnungen sollen verhältnissmässig theurer als grosse sein. Bilinski erklärt das durch das grössere Angebot der ersteren und das kleinere Angebot der letzteren, während v. Myrbach die Erklärung in „häufigem Zinsverlust und häufigen Leerstehungen“, ferner „in der grösseren Beschädigung der Wohnungen und des ganzen Hauses in Folge minderer Reinlichkeit und Ordnungsliebe der ärmeren Bewohner und des Waschens

und merkantilen Betriebsstätten¹⁾ mit gleicher Wucht wie die luxuriösesten Wohnungen, die Produktionskosten fast aller Verkehrsgüter und zwar in ungleichem Masse treffe, je nachdem nämlich diese bis zum endlichen Verkauf mehr oder weniger Räumlichkeiten durchlaufen müssten. Die sogenannte zeitliche Steuerbefreiung, sei eigentlich nichts weiter als eine Besteuerung mit 5% vom Reingewinn und somit nur eine Steuerermässigung.

Dass in Oesterreich sämmtliche Privatgebäude besteuert werden, während z. B. in Preussen gewisse, zu industriellen Zwecken dienende keiner Belastung unterliegen, dass in Oesterreich die Kosten der Gebäudesteuer-Veranlagung der Gemeinde zur Last fallen, dagegen in Preussen z. B. dem Staate, ist gewiss auch nicht günstig.

Nur Hofs-, Staats- und humanitäre Gebäude geniessen in Oesterreich Steuerfreiheit. Das Freilassen gewisser unbewohnter zu gewerblichen, landwirthschaftlichen und Verkehrszwecken verwendbarer Baulichkeiten in Berlin macht die Errichtung derselben dort im Weichbilde der Stadt rentabel, in Wien z. B. nur in den Vororten.

Damit ist wohl im Grossen und Ganzen alles gesagt, was man gegen die österreichische Gebäudebesteuerung einwenden könnte.

und Kochens in Wohnstuben etc.“, endlich „in der vermehrten Mühe und dem fortwährenden Verdruss, den die Verwaltung einer mit kleinen Partheien besetzten Häuser mit sich bringt“, sucht.

Leizterer Ansicht möchte ich nicht entgegenreten, sie mag wohl häufig der thatsächliche Grund der Theuerung der kleineren und mittleren Wohnungen sein, im Uebrigen erscheint es mir aber doch sehr einleuchtend, dass gerade das Verhältniss von Angebot und Nachfrage bei jener Erscheinung die grösste Rolle spielt, denn es müssen allerdings für jene Wohnungen besonders für die mittleren sehr viele Bewerber vorhanden sein, sowohl von Seiten schlechter gestellter als auch besonders kleinerer Familien, und der Fall kommt nicht selten vor, dass sogar wohlhabendere kleinere Familien kleine oder mittlere Wohnungen beziehen. —

Nach Sax „Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen und ihre Reform“ entfallen auf ein Haus in London ungefähr 8, in St. Petersburg ungefähr 52, in Paris ungefähr 35, in Wien ungefähr 55, in Berlin 32 Bewohner. — Das Bewohnen eines kleinen Familienhauses bildet in Wien einen ausserordentlichen Luxus.

¹⁾ Ausschiesslich industrielle Gebäude giebt es in Wien nur sehr wenige, weshalb dort keine Citybildung stattfindet. Da die Waarenlager, Verkaufsstätten, Comptoirs etc. dem gleich hohen Steuersatze wie Wohnhäuser unterliegen, können nur Waaren, die einen hohen specifischen Werth haben, wie Teppiche, Porzellan u. dgl. in bedeutenden Massen im Innern der Stadt aufgestapelt werden; Comptoirs im Centrum unterzubringen, setzt eine grössere Caputalkraft voraus. Die Halbierung der Steuer für commerzielle und Industrie-Gebäude, wie das in Berlin geschieht, begünstigt dagegen die Concentration von Handel und Verkehr in hohem Grade.

In Bezug auf die Höhe der Steuer sei übrigens noch bemerkt, dass sich dieselbe einerseits aus der finanziellen Lage des Kaiserstaates im Allgemeinen¹⁾, der auch andere Ertragsteuern, wie Grund- und Gewerbesteuern sehr stark in Anspruch nimmt, und ferner aus der complicirten und daher relativ umständlichen und kostspieligen Verwaltung erklärt, dass sie aber immerhin in gewissem Grade durch die Institution der Baufreijahre, deren Dauer ja bekanntlich zwölf Jahre beträgt, paralysirt wird.

Im Uebrigen glaube ich von der österreichischen Gebäudesteuer, die ich aus Vergleichen derselben mit der Immobiliensteuer in Riga kenne, nur Gutes sagen zu können und wenn sie auch gewiss selbst noch nicht über alle Schwierigkeiten, die die Gebäudebesteuerung bietet, hinweggekommen ist, so bleibt sie stets ihrem ausgezeichnet reinen Princip, der Ertragsermittlung aus Wohnungen oder zum Wohnen benutzter oder benutzbarer Räumlichkeiten treu und versucht dasselbe mit der grössten Consequenz durchzuführen. Wir sehen das z. B. in der Rückerstattung der Steuer im Falle von Leerstehungen und Elementarunfällen, in der Ausscheidung des für die Benutzung von Gärten bestimmten Preises aus dem Miethertrage etc.

Ganz correct sind manche Bestimmungen der österreichischen Gebäudesteuer gewiss nicht, aber man muss doch zugeben, dass auch schon der Versuch der Ausarbeitung möglichst correcter Bestimmungen anderen Steuern gegenüber einen Vorzug bildet. Wenn das österreichische Gesetz z. B. bestimmt, dass von dem Miethertrage für die Nutzung von Möbeln ein Abzug gemacht werden dürfe, der in der Regel „ein Drittel“ der Miethe nicht übersteigen sollte, so ist das ja gewiss keine ganz zureichende Bestimmung, bedeutet aber immerhin schon einen Fortschritt in Bezug auf diese Frage.

¹⁾ Bekannt ist z. B. auch, dass Oesterreich sehr grosse Staatsschulden im Auslande hat und beständig grosse Summen an auswärtige Gläubiger remittiren muss. Cf. F. Geffken: „Die Staatsausgaben“, in Schönberg's „Handbuch“

Kriege waren der Zweck, zu welchem die Steuern in den meisten Fällen eingeführt oder gesteigert wurden; nach Wegfall des Zweckes blieb das Mittel zur Mehrbelastung der Bevölkerung regelmässig in Anwendung. So erklärt sich die grosse Höhe der Gebäudesteuer, welche durch ihr Ausmass das dasjenige aller anderen Staaten übertrifft und die Thorsteuer, welche den Verkehr zwischen benachbarten Staaten mit einem Binnenzoll belastet. Besonders stark ist Wien als Centrum des Landes belastet worden. Die österreichische Monopole muss an Staats- und Reichssteuern (im Verzehrungssteuerrayon) 5,77 Mal soviel per Kopf der Bevölkerung leisten als die auswärtige, während z. B. die Bevölkerung der deutschen Hauptstadt per Kopf der Bevölkerung nur etwa 2,02 Mal so viel zu leisten hat als die auswärtige. Die communale Belastung von Immobilien resp. deren Benutzung ist in Wien um 33,50% per Kopf der mittleren Bevölkerung höher als etwa in Berlin. Die Belastung des Habitationsbedürfnisses überhaupt macht in Wien 26 fl. 45 kr. per Kopf, in Berlin 16 Mk. 51 Pf., d. i. 9 fl. 31 kr. aus. Eine Ueberlastung Wiens durch Steuern steht ausser Zweifel.

Die Detailbestimmungen der österreichischen Gebäudesteuer sind, wenigstens relativ genommen, mit grosser Consequenz und grosser Exactheit ausgearbeitet und sehr casuistisch. Letzteres erklärt sich z. Th. daraus, dass die österreichische Gesetzgebung aus vielen concreten Fällen Regeln geschaffen hat. Die Casuistik der österreichischen Gebäudesteuer hat den grossen Vortheil, dass sie vielen Differenzen und sonst leicht entstehenden Unzufriedenheiten des Publikums vorbeugt, da für die meisten Fälle feststehende Gesetze existiren und etwaigen willkürlichen Entscheidungen von Seiten des Beamtenpersonals so gut wie gar kein Spielraum offen steht. Die vorzüglich präzisen und correcten Begriffsdefinitionen, die das österreichische Besteuerungssystem aufweist, erleichtern die Kenntniss der Bestimmungen ganz ungemein und schliessen Missverständnisse und Irrthümer beinahe vollständig aus.

Die österreichische Gebäudesteuer ist ungemein elastisch und beweglich, sie geht gleichsam stets mit der Zeit und den Verhältnissen, sie trägt den Charakter einer Person, die den Ansprüchen des Publikums möglichst gerecht zu werden und besonders stets den jederzeitigen thatsächlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen sucht. Schon allein die Einrichtung der Steuerrückzahlungen bei Leerstehungen und Elementarunfällen können mit dieser Steuer befreunden, denn einmal zeigen sie, wie bereits erwähnt, die exacte Durchführung des Princip der Besteuerung nach dem wirklichen Ertrage und ferner entsprechen sie dem Princip der Gerechtigkeit.

Aus Vergleichen der Immobiliensteuer in Riga mit der Gebäudesteuer in Oesterreich geht mancher Mangel und manche unzureichende Bestimmung ersterer hervor¹⁾ u. die ausgesprochene Reinheit des Princip der letzteren und die präcisere Ausgestaltung der Einzelbestimmung derselben lässt sich nicht verkennen.

Sehr bedeutsam sind die Projecte, die für die österreichische Gebäudesteuer vorliegen. Sie bezwecken einerseits eine Umgestaltung der österreichischen Gebäudesteuer an und für sich — hauptsächlich zur Verringerung der Höhe des Steuerbetrages — wobei das Princip der Reinertragsbestimmung bestehen bleiben soll, ferner aber eine Ausbildung resp. Umänderung einiger wichtigen Punkte der Bestimmungen. Die vortreffliche Abhandlung v. Myrbachs²⁾ verbreitet viel Licht in jenes bis dahin noch ziemlich dunkle, viele Meinungsconflicte aufweisende Gebiet. Sie könnte bei

¹⁾ Cf. meine Abhandlung: „Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Oesterreich“

²⁾ Die Arbeit beruht sowohl auf theoretisch als praktisch ausserordentlich gründlichen Studien und behandelt wohl fast alle Fragen der Gebäudebesteuerung.

gehöriger Berücksichtigung geradezu epochemachend¹⁾ für die Besteuerungsfrage der Gebäude werden und der österreichischen Gebäudesteuer zu noch weit grösserem Ruhme verhelfen.

Trotz der gegenwärtig unleugbar bedeutenden Höhe des Steuerbetrages der Gebäudesteuer Oesterreichs, involvirt dieselbe immerhin doch die relativ grösste Garantie für eine genau entsprechende Besteuerung, während Steuerformen, die nach anderen Principien, etwa nach Durchschnittswerthen angelegt werden, wenn sie auch niedriger und insofern für die Hausbesitzer vortheilhafter sind, dieselben u. A. immer, wenigstens in viel höherem Grade als in Oesterreich darüber im Zweifel lassen werden, ob ihre Immobilien eigentlich zum Vortheile derjenigen gewissen Hausbesitzer zu hoch oder zum Nachtheile anderer Hausbesitzer zu niedrig besteuert worden sind.

Lässt sich aber auch in der That die Einrichtung unserer Immobiliensteuer nach österreichischem Muster nicht durchführen, so bietet die österreichische Gebäudesteuer, wie gesagt, in ihren der Billigkeit und Consequenz vorzüglich entsprechenden Einzelbestimmungen und in den Detailvorschlägen, die für dieselbe z. B. von v. Myrbach etc. gemacht worden sind, ein ganz vorzügliches Material zur Ausarbeitung unserer Steuer.

¹⁾ Sehr beachtenswerth sind zweifellos z. B. die Projecte bezüglich der Unterhaltungskosten. Nach dem Gesetz sollen gegenwärtig von dem als richtig befundenen Ertrag 15, in Dalmatien 33¹/₃ % in Abzug gebracht werden.

Vergleiche der Immobiliensteuer in Riga mit der Gebäudesteuer in:

- a) Preussen, c) Bayern, e) Württemberg,
- b) Sachsen, d) Baden, f) Hessen,
- g) England.

Was zunächst die Gebäudesteuer Preussens anbelangt, so bietet dieselbe ein ergiebiges Feld für Vergleiche mit unserer Immobiliensteuer und zeichnet sich u. A. durch eine sehr ausführliche Darlegung von Einzelheiten der Besteuerung, viele Definitionen, etc. aus.

Erwähnt mag auch hier werden, dass die Gebäudesteuer Preussens nicht eine Reinertragssteuer wie z. B. die Immobiliensteuer in Riga, sondern eine Rohertragssteuer ist, die nach Classen erhoben wird und, wie es in der Natur einer solchen Steuer liegt, Abzüge für allmähliche Abnutzung, Unterhaltungskosten etc. nicht kennt.

Andererseits ist dafür auch ihr Steuerbetrag — vier oder zwei vom Hundert — so gering, dass man mit Wagner¹⁾, wenigstens vom practischen Standpunkt aus, darin mit Recht z. Th. eine Entschuldigung für die weniger correcte Steueranlage sehen kann.

Schliesslich sei noch darauf hingewiesen, dass die ländlichen Wohngebäude in Preussen eine recht eingehende, wenngleich z. Th. auch auf in das Ertragssteuersystem nicht recht hineinpassenden Principien beruhende Berücksichtigung, gefunden haben.

Weniger als die preussische Gebäudesteuer eignet sich die im Königreich Sachsen von den Mieth- und Pachtzinsen erhobene Steuer, die ihrem Wesen nach eine Miethsteuer ist, zu Vergleichen mit unserer Immobiliensteuer.

Wird die Miethsteuer, die bekanntlich mit wenigen Ausnahmen von Wohnungsinsassen, sie mögen Miethsleute oder Hausinhaber sein, erhoben wird, schon im Allgemeinen als eine ungerechte bezeichnet, und gegen dieselbe u. A. eingewandt, dass sie die kleinen Einkommen härter belaste als die grossen, die grösseren Familien härter als die kleinen, die Bewohner grösserer Städte härter als Kleinstädter, Landbewohner etc.; — wenn sie ferner durch Vertheuerung der Wohnungen auch auf den Gesundheits- und Sittenzustand eines Volkes von schlechtem Einfluss

¹⁾ Cf. Schönberg's „Handbuch“.

Nebenbei sei bemerkt, dass sich durh Casuistik besonders zwei der hier für uns in Betracht kommenden Steuern auszeichnen, nämlich die preussische und die österreichische Gebäudesteuer.

ist etc., so bietet sie, wie wir später sehen werden, auch in ihren Einzelbestimmungen wenig für unsere Steuer eventuell Verwendbares.

Geeigneter zu Vergleichen ist die Haussteuer Bayerns, die sich, wie erwähnt, in eine Mieth- und eine Arealhaussteuer scheidet. Gegen die Miethertragssteuer lassen sich keine besonders gewichtigen Einwendungen erheben¹⁾. Als Vorzug muss der leichte und sichere Anlagemodus betont werden; die Hauptmängel liegen in dem festgehaltenen Rothertragssystem mit der daraus folgenden Nichtberücksichtigung der individuellen wirthschaftlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen, des auf Meliorationen und Reparaturen verwandten Capitals u. s. w. Auch vom Standpunkte des Vollzuges aus bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die Steuer; die Mietheinschätzung, Vermerkung der Neubauten, Controle der Freijahre etc., bieten wohl ihre Inconvenienzen und Schwierigkeiten, jedoch nicht von solchem Belang, dass sie hier eine besondere Erörterung erfordern.

Im Uebrigen ist dieselbe, dadurch, dass sie ausgezeichnet systematisirt und klar dargestellt ist schon im Allgemeinen sehr beachtenswerth, wozu noch für denjenigen, der diese Steuer studiren will, zu bemerken ist, dass sie in Seisser²⁾ einen sehr guten Commentator gefunden hat, der durch vortreffliche textliche und historische Erläuterungen, das Verständniss und Interesse für jene Steuer ganz bedeutend erhöht.

Wir werden späterhin sehen, dass wir nicht wenig aus dieser Steuer eventuell für unsere Immobiliensteuer profitiren könnten, besonders hinsichtlich der Gesetze über Musterhäuser und Reclamationen, die im Jahre 1881 eine Ausarbeitung erfuhren. Ueber Musterhäuser hat Verfasser in keiner der anderen, ihm bekannten Gebäudesteuern so ausführliche, und, wie es allen Anschein hat, für das Publicum so vortheilhafte Bestimmungen gefunden.

Anders verhält es sich mit der Arealhaussteuer, welche nach Burkart als eine „Fehlgeburt auf dem Gebiete der Steuergesetzgebung“ anzusehen ist.

Die Mieth- und Arealhaussteuer sind genau betrachtet, zwei ganz verschiedene Institute, welche factisch nicht viel mehr mit einander gemein haben, als den Namen Haussteuer und deren Tendenz, wie solche unter § 1 des Gesetzes ausgedrückt ist.

Diese Tendenz kommt bei der Miethhaussteuer richtig zur Ausführung, indem sie den Miethertrag als die natürliche,

¹⁾ Burkart: „Die Reform der directen Steuern mit besonderer Rücksicht auf das Königreich Bayern“ in Hirth's „Annalen“, 1874.

²⁾ Seisser: „Die Gesetze über die directen Steuern im Königreich Bayern“, Nördlingen 1887.

greifbare Nutzung aus Häusern trifft, um so weniger bei der Arealsteuer, wenn dieselbe als Werthfactoren zur Berechnung dieser Nutzung den Umfang der Grundfläche und die Zahl 30 annimmt.

Dass dieser Massstab ein ziemlich willkürlicher ist, welcher mit der Nutzung der Häuser nur in einem sehr lockeren Zusammenhange steht, bedarf wohl kaum eines besonderen Nachweises.

Demnach liegt auch auf der Hand, dass logischerweise von der Herstellung eines bestimmten Verhältnisses zwischen diesen beiden Steuern keine Rede sein kann und alle dahin zielenden Versuche zu Inconvenienzen führen müssen.

Die letzte Erhöhung der Arealhaussteuer wurde 1881 proponirt¹⁾.

Durch diesen Ausgleichsversuch erscheinen aber die principiellen Mängel dieser Steuergattung nicht gehoben und bedürften solche vor allen anderen der Reform und zwar nicht bloss aus materiellen, sondern hauptsächlich aus formellen Erwägungen.

Die Arealsteuer ist nämlich im Verhältniss zum Ertrage von allen Steuern weitaus am unbequemsten und kostspieligsten zu verwalten, und es kommt namentlich bei keiner anderen Steuergattung so häufig, ja regelmässig der Fall vor, dass der pecuniäre Effect der zur Evidenthaltung nothwendigen Manipulationen in greifbaren Missverhältniss zu der hierdurch veranlassten Ausgabe und Mühewaltung steht. Bei der Arealhaussteuer er giebt sich das wahrhaft monströse Resultat, dass die einzelnen Mehrungen und Minderungen an Soll regelmässig vornweg das 20 bis 30 fache an Messungsgebühren kosten oder, dass diese ganz umsonst verausgabt werden.

Wenn schliesslich noch bemerkt werden muss, dass sich zu dem eben charakterisirten Uebelstande ein höchst complicirter, umständlicher Apparat gesellt, dessen Handhabung in seinen verschiedenen Bestandtheilen, wie die Bauconcessionsverzeichnisse, Messungstabellen, Dachstuhlatteste, Neubautenvermerkbücher, eine mit Rücksicht auf die in Frage stehenden Steuergrössen geradezu lächerliche Mühewaltung und Schreiberei mit sich bringt und daher meistens die schwächste Seite der rentamtlichen Verwaltung, sowie ein ergiebiges Feld für zahlreiche, fruchtlose Revisionsbedenken bietet, so dürfte sich die Existenzberechtigung dieser Steuergattung als höchst problematisch erweisen.

Zur Anstellung von Vergleichen ist ferner auch geeignet die baden'sche Häusersteuer, bei der die Feststellung des Steuer-

¹⁾ Cf. Seisser, *ibid.*

kapitals nach dem mittleren Kaufwerthe der Gebäude der Steuerdistrikte, innerhalb gewisser Zeitperioden stattfindet.

Aus der Häusersteuer Badens könnte die Immobiliensteuer in Riga gewiss einerseits einige präcisirte Bestimmungen, andererseits — und das kommt noch mehr in Betracht — das Material für die Ausfüllung gewisser Lücken der rigaschen Immobiliensteuer schöpfen.

Besonders reich an Detailbestimmungen ist die baden'sche Häusersteuer nicht und darin sind ihr z. B. Oesterreich, Preussen und Bayern unbedingt voraus.

Die württembergische Gebäudesteuer ist in mehreren Punkten von Interesse für unsere Steuer. Sie enthält z. B. ziemlich eingehende Bestimmungen über Gebäude, welche mehreren Eigenthümern gehören u. s. w.

Die Besteuerung findet nach dem vollen Kapitalwerthe statt, wobei zur Ermittlung desselben eine ganze Reihe von Anhaltspunkten existirt, die wir hier aber nicht anführen wollen.

Der hessischen Besteuerung thun wir hauptsächlich aus allgemeinem Interesse Erwähnung, aber auch einige Detailsbestimmungen derselben sind interessant.

Die englische Häusersteuer, eine Steuer, welche auf Wohnhäuser gelegt wird, welche theilweise oder ganz vermietet werden, bietet uns, wie wir weiter unten sehen werden, einige für unsere Zwecke wichtige Bestimmungen.

Darauf hingewiesen muss auch werden, dass Verfasser bei den nachfolgenden Vergleichen, im Allgemeinen der Maxime gefolgt ist, aus den einzelnen Steuerarten das für unsere Steuer eventuell Verwendbare herauszunehmen. Bei der Kenntnissnahme der Specialgesetze der einzelnen Steuern ergab sich zugleich auch, wie das kaum anders zu erwarten war, dass die angeführten Steuern der rigaschen durchaus nicht nach allen Seiten hin überlegen seien.

Bevor wir zu den Detailbestimmungen der einzelnen Steuern übergehen, wollen wir noch die in Rede stehenden Steuern selbst genauer kennen zu lernen suchen.

Der Gebäudesteuer unterliegen in Preussen Gebäude mit den dazu gehörigen Hofräumen und Hausgärten.

Als Gebäude im Sinne des Gesetzes sind — ohne Rücksicht auf die Höhe des Nutzungswerthes — nur solche Baulichkeiten anzusehn, welche zur Erreichung dauernder Zwecke hergestellt worden sind und nach ihrer ganzen Beschaffenheit einen dauernden Nutzungswerth haben oder doch haben können, wenn sie auch in Wirklichkeit nicht dauernd benutzt werden.

Als der Steuer unterliegende Gebäude sind dagegen nicht zu erachten solche Baulichkeiten, welche nach ihrer besonderen

Eigenschaft unter dem Begriff von Gebäude überhaupt nicht fallen oder im Wesentlichen nur vorübergehenden Zwecken dienen, wie Schuppen oder Hütten, welche während eines Baues zur Unterbringung des Materials oder als Obdach für die Arbeiter errichtet werden, Ziegelöfen, welche nur für einen Brand bestimmt sind, hölzernen Buden, welche nur für gewisse Zeiten im Jahre aufgerichtet werden u. s. w.

Die Veranlagung der Gebäudesteuer erfolgt derart, dass jedes der Steuer unterliegende Gebäude nach Massgabe seines jährlichen Nutzungswerthes zu einer nach einem besonderen Tarife bestimmten Steuerstufe eingeschätzt wird, wobei zu bemerken ist, dass im Allgemeinen eine Besteuerung mit Vier oder mit Zwei von Hundert des Nutzungswerthes einzutreten hat¹⁾, zu welchem Zweck zwei grosse Classen von Gebäuden unterschieden werden.

Der Besteuerung mit Vier von Hundert des Nutzwertes fallen im Allgemeinen diejenigen Gebäude anheim, welche zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses für Menschen dienen oder dazu bestimmt sind, in ihren Räumen gewisse persönliche Bedürfnisse geistiger und körperlicher Ausbildung, geselliger Unterhaltung, der Erfrischung und Erheiterung des Lebens zu befriedigen.

Zu den der Besteuerung mit Zwei von Hundert des Nutzungswerthes unterliegenden Gebäuden sind im Allgemeinen diejenigen Gebäude zu rechnen, deren Zweck es ist der Anfertigung, Zubereitung, Verwerthung, Aufbewahrung von Sachen oder der Beförderung des Verkehrs dienen.

Als der für die Veranlagung massgebende Nutzungswerth, der vorhin bereits erwähnt wurde, ist der Bruttonutzungswerth anzusehen.

Der mittlere, jährliche Miethwerth der Gebäude ist nach dem Durchschnitte der Jahre 1853 bis 1862 einschliesslich festzustellen.

Zum Anhalt für die Einschätzung derjenigen Gebäude nebst dazu gehörigen Hofräumen und Hausgärten, für welche ein in den Jahren 1868 bis 1877 wirklich bedungener Miethpreis nicht ermittelt werden konnte, kann die Aufstellung von Musterhäusern angeordnet werden.

¹⁾ Im Vergleich zu den Steuerbeträgen anderer Staaten ist derjenige der Gebäudesteuer Preussens nicht hoch, wohl aber ist er höher als z. B. derjenige der Gewerbesteuer und der Einkommensteuer. Nach v. Sybel „Die Steuerverhältnisse im preussischen Staate“ absorbirte, die Gewerbesteuer nach allgemeinen Schätzungen durchschnittlich ca. 2% des wirklichen Ertrages, die Einkommensteuer 0,55—3%. Dagegen ist der Steuerbetrag der Grundsteuer höher; nach statistischen Berechnungen von 1867 4,6—5,5, bei schlechten Erträgen der Landwirthschaft selbst 7,8 und sogar 10%.

In Folgendem wollen wir auf einzelne Punkte der preussischen Gebäudesteuer übergehen, die für die rigaschen Instructionen von Interesse sein könnten¹⁾.

In den rigaschen Instructionen²⁾ wird von einer Besteuerung der Area nichts erwähnt; Hofräume sollen nicht besteuert werden, sofern sie nicht als Stapelplätze selbständig benutzt werden; Gärten nur in dem Fall, dass sie einen selbstständigen, regelmässigen Bodenertrag abwerfen, dagegen sollen letztere nicht eingeschätzt werden, wenn sie bloss als Zubehör eines Wohngebäudes dienen und dessen Miethwerth mitbestimmen.

Die preussische Besteuerung macht, wie es scheint, keinen Unterschied zwischen Area und Hofräumen und besteuert letztere u. A. soweit sie mit den Gebäuden in eine dauernde, den Zwecken der letzten untergeordnete Verbindung gebracht worden sind.

Hausgärten werden in Preussen von der Gebäudesteuer, wie erwähnt, betroffen, wenn ihr Flächeninhalt die Grösse von 25 Aren 53 Quadratmetern (= 1 preussischen Morgen) nicht übersteigt, dagegen werden grössere Hausgärten mit ihrem ganzen Flächeninhalt der Grundsteuer von den Liegenschaften unterworfen.

In Riga sind von der Steuer die Lehranstalten, soweit in ihnen die Anstalten selbst unterbracht sind, befreit; sie unterliegen aber der Steuer soweit sie Revenuen tragen oder zu Beamtenwohnungen benutzt werden.

Dagegen sind in Preussen die Dienstwohnungen der Gymnasial-, Seminar- und Schullehrer der Steuer nicht unterworfen.

In Bezug auf die mehreren Eigenthümer gehörigen Gebäude — ein Fall, der in den rigaschen Instructionen nicht vorgesehen ist, — sei aus den preussischen Vorschriften Folgendes erwähnt:

Gebäude, welche durch eine vom Fundamente bis zum Dache durchgehende Scheidung von einander getrennt sind, müssen, auch, wenn sie sich äusserlich als unter einem Dache befindlich und als ein Ganzes darstellen, und, auch wenn die gedachte Scheidung durch einzelne Oeffnungen (wie Thüren etc.) unterbrochen wird, dennoch jedes für sich als ein besonderes Steuerobject zur Veranlagung gezogen werden, ohne Rücksicht darauf, ob sie verschiedenen Eigenthümern gehören oder zur Zeit in der Hand eines Besitzers vereinigt sind.

Die mit einem Gebäude in unmittelbarem Zusammenhange befindlichen Flügel- oder Seitengebäude sind jedoch mit ersteren

¹⁾ Um Irrthümern vorzubeugen, die bei einer freien Wiedergabe der betreffenden Gesetzesstellen, bei der Complicirtheit der Materie, leicht entstehen könnten, wird hierbei, wie auch bei den Bestimmungen aus den anderen Steuern, der betreffende Wortlaut angeführt werden.

²⁾ Vergl. „Instruction für die Einschätzung der Immobilien im Rigaschen Stadtgebiet“, Riga 1879.

als ein Ganzes zu behandeln, vorausgesetzt, dass eine Scheidung der vorgedachten Art nicht stattfindet.

Dagegen sind bei Gebäuden, welche von mehreren Eigenthümern in realiter bestimmten und abgegrenzten Theilen besessen werden, auch wenn eine vom Fundamente bis zum Dache durchgehende Scheidung nicht besteht, die einzelnen Eigenthumsantheile als besondere Gebäude zu behandeln.

Wenn die Scheidung ganz oder theilweise in horizontaler Richtung, z. B. nach Stockwerken gezogen ist, dergestalt, dass gewisse Gebäudeantheile, wie Hauseingang, Treppen u. s. w. gemeinschaftlich sind, so ist bei Ermittlung des Nutzungswerthes der einzelnen Eigenthumsstücke dem Nutzungswerthe der ganz getrennt benutzten Theile ein entsprechender Antheil an dem Nutzungswerthe der etwa gemeinschaftlich benutzten Theile hinzuzusetzen.

Zu jedem reellen Eigenthumstheile kann, sofern ein solcher vorhanden, ein besonderer Hausgarten gerechnet werden.

Die Gebäude werden auf den Namen ihres Eigenthümers in die Gebäudebeschreibungen und sonstigen Nachweise eingetragen, es mag das Eigenthum dem Staate, einer Gemeinde, Gemeindeabtheilung, Genossenschaft, Stiftung, einer anderen moralischen Person oder einem einzelnen Individuum zustehen.

Bei den im Eigenthume des Reiches oder des Staates befindlichen Gebäuden ist die Verwaltung, unter welchen sie stehen, nachrichtlich anzugeben.

Gebäude, welche auf fremdem (beispielsweise in Zeitpacht befindlichem) Grund und Boden errichtet worden sind, sind unter dem Namen des Gebäudeeigenthümers aufzuführen. Der Name des Eigenthümers des Grundes und Bodens ist nachrichtlich anzugeben.

Gebäude, welche sich im gemeinschaftlichen Eigenthum mehrerer Miterben oder anderer Miteigenthümer befinden, werden im ersten Falle unter dem Collectivnamen „die Erben“ oder unter dem Namen des Wittwers oder der Wittwe mit dem Zusatze „und Miterben“, im letztern Falle unter dem Namen desjenigen Miteigenthümers, welcher den grössten Antheil daran hat, mit dem Zusatze „und Miteigenthümer“ eingetragen. Haben alle Miteigenthümer gleichen Antheil, so erfolgt die Eintragung mit dem Zusatze: „und Miteigenthümer“ auf denjenigen Namen, welcher in alphabetischer Ordnung der erste ist, wobei jedoch ein in der Gemeinde und dem selbstständigen Gutsbezirk wohnender Miteigenthümer den auswärts wohnenden vorgeht.

Ist dagegen nur ein Miteigenthümer vorhanden, befinden sich also die Grundstücke in dem gemeinschaftlichen Eigenthum von Zweien, so ist die Eintragung, unter namentlicher Auf- führung beider Eigenthümer, zu bewirken.

Bei Gebäuden, welche im Prozesse befangen (streitig) sind, wird ein ähnliches Verfahren wie bei Vorhandensein von Mit- erben beobachtet und der gegenwärtige Inhaber, unter Bezeich- nung des Prätendenten, aufgeführt.

Sehr eingehend und casuistisch ist die preussische Gebäude- besteuernng in Bezug auf die Veranlagung der ländlichen Wohn- gebäude und lässt letzteren eine sehr detaillirte Berücksichtigung zu Theil werden.

Der Besteuerung liegt die Annahme zu Grunde, dass es für den Nutzungswerth der ländlichen Wohngebäude neben deren Bauart und Beschaffenheit vor Allem darauf ankomme, ob und inwiefern sie den Ansprüchen genügen, welche der Landessitte gemäss an die Befriedigung des Wohnungs- und Wirthschaftsbedürfnisses, nach den Gesamtverhältnissen der dazu gehörigen Besitzungen, von deren Eigenthümern gestellt zu werden pflegen.

Bei Einschätzung der einzelnen Wohngebäude sind die- selben in der Regel zunächst einer der drei nachfolgend be- zeichneten Hauptklassen zuzutheilen, für deren Bildung die Ge- sammtverhältnisse, der zu den betreffenden Gebäuden gehörigen ländlichen Besitzungen, und nutzbaren Grundstücke in erster Linie entscheidend sind.

Die erste Hauptklasse umfasst die Wohngebäude, welche zu Grundstücken von so geringem Ertrage gehören, dass deren Besitzer zu ihrem Unterhalte noch anderen Verdienst durch Tagelohn oder diesem ähnliche Lohnarbeit suchen müssen.

Die zweite Hauptklasse umfasst die Wohngebäude, welche zu solchen selbstständigen Besitzungen gehören, deren wirth- schaftlicher Reinertrag nach ungefährrer Schätzung durchschnitt- lich weniger als 3000 Mark jährlich beträgt.

Unter selbstständigen Besitzungen sind solche zu verstehen, deren Ertrag zum Unterhalte der Besitzer soweit zureicht, dass dieselben nicht mehr genöthigt sind, dazu noch anderen Ver- dienst durch Tagelohn etc. zu suchen.

Die dritte Hauptklasse endlich umfasst die Wohngebäude, welche zu solchen ländlichen Besitzungen gehören, deren wirth- schaftlicher Reinertrag auf 3000 Mark jährlich oder darüber geschätzt wird. Alle drei Hauptklassen werden dann in ge- wisse Stufen des Tarifs für die Veranlagung eingeschätzt.

Dazu ist z. B. auch noch Folgendes zu bemerken:

Bei gleichen oder ähnlichen Gesamtverhältnissen der zu den Wohngebäuden gehörigen ländlichen Besitzungen und nutz-

baren Grundstücke, erfordern die Verschiedenheiten der Wohngebäude selbst in Bezug auf ihre Grösse, bessere oder schlechtere Bauart und bessere oder schlechtere Beschaffenheit der dazu gehörigen Hofräume und Hausgärten die Bestimmung einer höheren oder niederen Steuerstufe.

Solche Wohngebäude, welche zu ländlichen Besitzungen gehören, die in früherer Zeit einen grösseren Umfang und Werth gehabt haben als jetzt und diesen früheren Verhältnissen entsprechend nach Bauart, Grösse und Beschaffenheit eingerichtet sind, dagegen über die Wohnungs- und Wirthschaftsbedürfnisse des gegenwärtigen Eigenthümers mit Rücksicht auf den jetzigen Umfang und Werth seiner Besitzung hinausgehen und von denselben auch anderweitig nicht verwerthet werden können, sind mit überwiegender Rücksicht auf die Gesamtverhältnisse der gegenwärtig dazu gehörigen ländlichen Besitzungen und nutzbaren Grundstücke einzuschätzen.

Besitzt ein Grundeigenthümer mehrere Güter in verschiedenen Ortschaften und benutzt derselbe für sich und seine Familie in der Regel nur das Hauptwohnhaus auf einem dieser Güter, so sind die Hauptwohnhäuser auf den anderen Gütern immerhin milder einzuschätzen als lediglich unter Berücksichtigung ihrer Grösse, Bauart und Beschaffenheit und der Gesamtverhältnisse des betreffenden einzelnen Gutes der Fall sein würde.

Hinsichtlich der zur dritten Hauptklasse gehörigen umfangreicheren (schlossartigen) Wohngebäude auf grösseren Gütern, für welche es an entsprechenden Vergleichsobjecten in den massgebenden Landstädten fehlt, ist behufs Prüfung der Angemessenheit ihrer Veranlagung im Vergleich zu den gedachten Städten die Frage zur Erörterung zu stellen, wie das betreffende Wohngebäude, wenn es in jenen Städten belegen wäre, mit Rücksicht auf seine Grösse, Bauart und Beschaffenheit der für die ersteren festgestellten durchschnittlichen Nutzungswerthe gemäss einzuschätzen sein würde.

Das betreffende ländliche Gebäude ist jedoch hierbei nur als ein Ganzes und für eine Familie zur Benutzung bestimmt in's Auge zu fassen, dergestalt, dass der Nutzungswerth nicht danach abzumessen ist, wie es zu vermieden sein würde, wenn es unter Herstellung der dazu noch erforderlichen Einrichtungen in eine grössere oder geringere Zahl kleinerer Wohnungen zerlegt und mit solchen im Einzelnen zur Vermiethung gestellt würde, sondern nur danach, was der betreffende Grundbesitzer selbst, wenn er in seiner bevorzugten socialen Stellung und mit dem dadurch bedingten Masse der Ansprüche, welche er an eine Wohnung für sich, seine Familie und seinen Hausstand zu stellen berechtigt und gewohnt ist (!), für das bezügliche

Wohnhaus in den Landstädten einerseits nach den für die Gebäude in letzteren festgestellten Nutzungswerthen, andererseits unter Berücksichtigung der Vorzüge, welche es vor den übrigen städtischen Wohnhäusern nach Grösse, Bauart und Einrichtung darbietet und auf welche er besonderen Werth zu legen hat, an Miethe zu entrichten haben würde.

Bei Abmessung der Nutzungswerthe solcher Gebäude nach den im Vorstehenden bezeichneten Grundsätzen ist jedoch zugleich dem Umstande billige Rücksicht zu tragen, dass sich in den zu grösseren Gütern gehörigen Wohngebäuden mehr oder weniger Räume zu befinden pflegen, welche nur zur Aufnahme von Einquartierungen, Gärten u. s. w. bestimmt sind, und für welche dem Besitzer daher ein Nutzungswerth theils garnicht, theils nur in verhältnissmässig geringerem Betrage in Anrechnung gebracht werden kann. Nicht minder wird darauf billige Rücksicht genommen, ob und wie weit das betreffende ländliche Wohngebäude nach seiner Grösse, Bauart und Beschaffenheit über das Wohnungs- und häusliche Wirthschaftsbedürfniss des zeitigen Eigenthümers nach dem gegenwärtigen Umfange und Reinertrage der zu ersterem gehörigen ländlichen Besetzung hinaus geht und Räume darin vorhanden sind, welche von dem Besitzer weder selbst benutzt, noch anderweitig verwerthet werden können, deren Vorhandensein daher dem Gute als solchem nur zur Last gereicht und dem Besitzer keinen Vortheil gewährt.

So wenig übrigens für ein solches Wohngebäude eine höhere Stufe als die 37. (jährlicher Nutzungswerth 2250 M.) zu wählen ist, ebensowenig darf dasselbe anderen geringeren ländlichen Wohngebäuden gegenüber, deren Nutzungswerth leichter mit Sicherheit bestimmt werden kann, zu niedrig veranlagt werden.

Befreit sind von der Gebäudesteuer diejenigen unbewohnten Gebäude, welche nur zum Betriebe der Landwirthschaft z. B. zur Unterbringung des Wirthschaftsviehes, der Wirthschaftsgeräthe, Bodenerzeugnisse etc. bestimmt sind.

Ueber die Regelung der Besteuerung beim Eigenthumswechsel, worüber in den rigaschen Instructionen keine besondere Bestimmung getroffen ist, ordnet das preussische Gebäudesteuergesetz Folgendes an:

Ist die Anzeige von dem Wechsel in dem Eigenthum nicht erfolgt, so wird die veranlagte Gebäudesteuer von dem in der Rolle eingetragenen Eigenthümer bis für den Monat einschliesslich forterhoben, in welchem die zur Fortschreibung und Berichtigung der Rolle erforderliche Anzeige geschieht, ohne dass der neue Besitzer dadurch von der auf ihm nach dem Gesetz ruhenden Haftpflicht für die Gebäudesteuer entbunden wird.

Neu- und Umbauten, heisst es in der rigaschen Instruction werden der Einschätzung unterworfen, sobald sie ganz oder auch nur theilweise in einem benutzbaren Zustand versetzt sind, worauf sie dann auch der Steuer unterliegen.

Das preussische Gesetz sagt: Neu erbaute oder vom Grunde aus wieder aufgebaute Gebäude werden erst nach Ablauf zweier Kalenderjahre, seit dem Kalenderjahre, in welchem sie bewohnbar bezw. nutzbar geworden sind, zur Gebäudesteuer herangezogen.

Ist für Gebäude oder Theile derselben, die durch Feuer, Wasser oder andere Ursachen zerstört sind, die Steuer bereits entrichtet, so kann sie nach der rigaschen Bestimmung nicht mehr zurückgefordert werden.

Dagegen bestimmt das preussische Gesetz, dass wenn durch Brand, Ueberschwemmung oder sonstige Naturereignisse der Jahresertrag eines Gebäudes ganz oder theilweise verloren gegangen ist, sofern der Verlust den dritten Theil des jährlichen Nutzungswerthes des Gebäudes erreicht oder übersteigt, ein dem Verhältnisse des stattgefundenen Verlustes entsprechender Theil, nach Umständen der ganze Jahresertrag der Gebäudesteuer zu erlassen sei. Für solche Gebäude, welche durch Brand, Ueberschwemmung oder sonstige Naturereignisse zerstört sind, wird die Gebäudesteuer von dem achten Tage desjenigen Monats ab, in welchem die Zerstörung erfolgt ist, abgesetzt.

Ein Zeitpunkt für die allgemeine Einschätzung ist in Riga nicht gegeben, sondern es gilt hier der allgemeine Satz, dass die Generaleinschätzung stattfinden soll, sobald die Stadtverordnetenversammlung eine solche für erforderlich hält.

Das preussische Gesetz, setzt für die Revision oder allgemeine Einschätzung einen bestimmten Termin an und trifft die Anordnung, dass die Gebäudesteuerveranlagung alle fünfzehn Jahre einer Revision unterworfen werden möge bei deren Ausführung die in dem gegenwärtigen Gesetze enthaltenen Vorschriften zur Anwendung zu bringen seien.

Die nicht mit einem landwirthschaftlichen Betriebe verbundenen Wohngebäude — sog. Höfchen oder Villen — werden in Riga sammt den zu ihnen gehörigen Nebengebäuden, Scheunen, Ställen u. s. w. — nach ihrem Reinertrage, den man nach Abzug eines mittleren Satzes für Unterhaltungskosten nämlich 25% bei Holzgebäuden und 15% bei Steingebäuden aus der Bruttorevenüe feststellt, der Besteuerung unterworfen.

In Preussen sind für Villen besondere Bestimmungen getroffen:

Die auf dem platten Lande vorkommenden Wohngebäude der Kaufleute — ohne gewerbliche Anlage — Rentner, Aerzte, Schenkwirthe, die sogenannten Villen u. s. w. werden ohne Rücksicht auf die Verhältnisse der dazu gehörigen ländlichen Besitzungen und nutzbaren Grundstücke und zwar, insoweit aus wirklichen Miethspreisen ein zureichender Anhalt nicht zu gewinnen ist, nach Grösse, Bauart und Beschaffenheit der zugehörigen Hofräume und Hausgärten eingeschätzt, wobei in den üblichen Kaufpreisen, welche für derartige Gebäude bezahlt zu werden pflegen, bei Voraussetzung der üblichen Verzinsung des Kaufpreises, ein Anhalt für die Bemessung des Nutzungswerthes wird gefunden werden können.

Land- und Gartenhäuser, welche nur zum Sommeraufenthalt bestimmt sind, werden nach Massgabe ihrer Grösse, Bauart und Einrichtung abgezschätzt, ohne Rücksicht auf den Umfang und Ertragswerth der etwa dazu gehörigen nutzbaren Ländereien.

Die Fabrikbesteuerung in Riga und Preussen weist, wie wir sehen werden, beträchtliche Verschiedenheiten auf.

Bei der Einschätzung von Fabrik- und gewerblichen Gebäuden ist in Rigader thatsächliche oder mögliche Ertragswerth des Gebäudes in dem Schätzungsjahre zu ermitteln, wobei indessen die mit den Gebäuden verbundenen Triebwerke oder die darin befindlichen Maschinen oder Geräthschaften nicht in Betracht kommen. Ein Theil der Fabriken wird nach den Grundsätzen über Gebäude überhaupt eingeschätzt. Dies sind Gebäude, welche ohne Triebwerke, Maschinen u. s. w. für einen festen Preis oder doch ein in Geld zu veranschlagendes Aequivalent vermiethet sind wobei die Miethpreise massgebend sind. Ferner kommen hier in Betracht Gebäude, welche zwar nicht unmittelbar nach wirklich gezahlten Miethpreisen eingeschätzt werden können, aber doch nach ihrer Bauart, Einrichtung und Beschaffenheit Wohngebäuden gleichen, so dass an dem feststehenden Miethwerthe der letzteren ein sicherer Anhalt für die Einschätzung gegeben ist. Hierher gehören z. B. Cigarren-, Korken-, Handschuhfabriken und Buchdruckereien.

Ein anderer Theil der Fabriken, bei denen eine unmittelbare Vergleichung mit Wohngebäuden nicht ausführbar erscheint, weil sie ihrem besonderen Zwecke gemäss, eine ihnen eigenthümliche, den Wohngebäuden mehr oder minder unähnliche Bauart, Einrichtung oder Beschaffenheit haben, ist in der Weise einzuschätzen, dass man ihren Ertragswerth nach bestimmten Regeln durch eine mittelbare Vergleichung mit Wohngebäuden feststellt.

Zum Zwecke der mittelbaren Vergleichung bezeichnet die Deligirtencommission für jeden Einschätzungsbezirk ein Normal-

gebäude, lässt den Flächeninhalt seines benutzbaren Raumes ausmessen und stellt dann, unter Zugrundelegung des bereits gefundenen Reinertrages dieses Gebäudes, fest, auf wie hoch sich der durchschnittliche Reinertrag für jeden Quadratfuss beläuft. Der auf diese Weise gefundene Ertragswerth für einen Quadratfuss ist für die Fabrik- und gewerblichen Gebäude des ganzen Einschätzungsbezirkes massgebend.

Der Abzug für Erhaltungskosten, welche bereits beim Normalgebäude in Berechnung gezogen waren, kann natürlich bei den Fabrikgebäuden nicht wiederum stattfinden. In Hinblick auf die weniger sorgfältig ausgeführte, innere Einrichtung der Fabriken im Verhältniss zu den Wohngebäuden sind bei der durch die Multiplication der Quadratfussanzahl mit der Ertragsquote eines Quadratfusses gefundene Summe bei hölzernen Fabrikgebäuden 15%, bei steinernen 10% zu mindern.

Dieser Abzug findet aber nicht statt bei Fabrikgebäuden, die nach den Grundsätzen über Gebäude überhaupt einzuschätzen sind und die in jedem ihrer Stockwerke oder in ihrem einzigen Stockwerk eine Höhe von mehr als 20 Fuss haben.

Diese Regeln gelten für das sogenannte engere rigasche Stadtgebiet, dagegen finden im weiteren Stadtgebiete Besteuerungen von Fabriken nach dem Flächeninhalte der betreffenden Räumlichkeiten statt, indem man den Ertragswerth eines Quadratfusses gleich zehn Kopeken setzt.

Die Abzüge für Erhaltungskosten betragen im weiteren Stadtgebiet jetzt, soweit mir bekannt, nicht mehr 25 resp. 15, sondern 35 und 25%. Ausserdem werden für gewisse Fabriken, wie schon vorhin erwähnt, Abzüge von 15% bei Holz- und von 10% bei Steingebäuden gemacht. Die Wohnungen der Besitzer, der Betriebsdirectore und des Dienstpersonals werden nach den Regeln für zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehörige Wohngebäude eingeschätzt und der durchschnittliche Miethwerth der betreffenden Zimmer der Directore etc. gleich 30 Rbl., des Dienstpersonals gleich 15 Rbl. angenommen.

In Preussen, wo ja bekanntlich hauptsächlich zwei Arten von Besteuerung nämlich eine zu zwei und eine zu vier vom Hundert des Nutzungswerthes existiren, werden bei Fabriken nur zwei vom Hundert in Berechnung gebracht und zwar soll das stattfinden bei Gebäuden, welche ausschliesslich oder vorzugsweise zum Gewerbebetriebe dienen. Namentlich für Fabriken und Manufacturgebäude, Ziegel-, Kalk- und Gypsbrennereien, für Brauereien und Branntwein-Brennereien, für Hammer- und Hüttenwerke, Schmieden und Schmelzöfen, Dampf-, Wasser- und Windmühlen, desgleichen für solche nicht zur Benutzung für die Landwirthschaft und Fabriken bestimmte Keller, Speicher,

Remisen, Scheunen und Ställe, welche als selbstständige Gebäude betrachtet werden müssen.

In Bezug auf Wohngebäude — für Besitzer, Bedienstete und Arbeiter, —, welche zu Fabriken, die nicht in Verbindung mit Landwirthschaft betrieben werden, in denen also nicht ausschliesslich oder doch hauptsächlich die auf der ländlichen Besitzung selbstgewonnenen Producte verarbeitet werden und zu ähnlichen Anlagen gehören, tritt nach Zurechnung zu einer bestimmten Normalstadt eine Einschätzung in die für Gebäude von derselben Art und von gleichem oder ähnlichem Umfange bestimmten Steuerstufen ein.

Die den Fabrikarbeiter gehörigen Wohngebäude werden gering besteuert und gewöhnlich in eine der sechs ersten Classen des Steuertarifs eingeschätzt, dagegen werden die bei Fabriken und ähnlichen Anlagen vorhandenen, den Eigenthümern der letzteren gehörigen oder zu Miethwohnungen eingerichteten Wohngebäude von Fabrikarbeitern bewohnten Gebäude nach anderen Regeln und je nach der Normalstadt, zu welcher sie gerechnet werden, der Besteuerung unterzogen¹⁾.

Ueber zu Fabriken gehörige Wohngebäude und z. B. Fabrikarbeitern gehörige Wohngebäude sind in Riga, wie wir gesehen haben, gar keine Bestimmungen getroffen worden,

¹⁾ Ausser der Staatsgebäudesteuer giebt es z. B. in Berlin auch noch städtische Immobilien-Abgaben und zwar eine Haus- und Miethsteuer. Erstere ist durch das Regulativ vom 15. November 1858 festgesetzt und ist eine auf allen innerhalb des Weichbildes der Stadt gelegenen Grundstücken (Immobilien) und deren Zubehörungen, einschliesslich der zum landwirthschaftlichen Betriebe benutzten Aecker, Fluren und Wiesen haftende Grundabgabe, welche von dem gesammten Nutzungsertrage der Grundstücke ausgeschrieben und von den Eigenthümern derselben erhoben wird, gleichviel, ob sie in dem Stadtbezirke wohnen oder nicht.

Die Miethsteuer ist nach dem Regulativ eine persönliche Abgabe und derselben unterliegen alle selbstständigen Personen, welche im Weichbilde der Stadt eine eigene Wohnung genommen haben; die Mitglieder der Stadtgemeinde sofort, alle anderen nach Verlauf eines dreimonatlichen Aufenthaltes.

Sowohl die Haus- als die Miethsteuer sind selbstständige Communalsteuern und werden jährlich in acht Terminen erhoben. Die in den Sechzigerjahren angeregte Umwandlung der Haussteuer in einen Zuschlag zur Staatsgebäudesteuer wurde nicht acceptirt. Gegen eine derartige Umwandlung spricht, wie sich eine offizielle Publication aus jener Zeit äussert, das volkswirthschaftlich anerkannte Prinzip, dass eine Identificirung von Staats- und Gemeindeabgaben von vornherein nicht empfehlenswerth ist. Durch das Zuschlagssystem setze sich die Commune in ein nicht zuträgliches Abhängigkeitsverhältniss von den Staatsbehörden, welches mit der Selbstverwaltung unvereinbar sei.

Die Haussteuer betrug zur Zeit der Publication des Regulativs, im Jahre 1858 $3\frac{1}{5}\%$ des Mieth- resp. Pächtertrages; die Miethsteuer $6\frac{2}{5}\%$ des Miethwerthes. Die letztere hat sich auf der ursprünglichen Höhe erhalten, dagegen wurde der Steuerfuss der Haussteuer im Jahre 1866 auf $2\frac{2}{5}\%$ herabgesetzt. Cf. Munk, *ibid.*

während die Bestimmungen über Fabriken im Allgemeinen recht ausführlich und auch einigermaßen complicirt sind.

Die durch die Untersuchung unbegründeter Reclamationen entstandenen Kosten sind von Reclamenten zu erstellen.

In Sachsen giebt es ausser einer Grundsteuer — Gesetz vom 9. September 1848 resp. vom 3. Juli 1878 keine die Gebäude direct belastende Steuer, wohl aber eine Miethsteuer.

Zur allgemeinen Beschreibung der für Sachsen geltenden Gemeindeanlagen nach dem Grundwerthe und von den Miethzinsen sei zunächst über den Zweck¹⁾ der sächsischen Besteuerung bemerkt, dass insoweit der Bedarf des städtischen Haushaltes einschliesslich des Bedarfs für Armen- und Schulzwecke, nicht aus anderen Einnahmen der Stadtgemeinde gedeckt werde, das Fehlende durch eine Anlage nach dem Grundwerthe und von den Mieth- und Pachtzinsen, resp. Aequivalenten der zum Stadtbezirke gehörigen Grundstücke aufzubringen sei.

Ueber die Objecte der Steuer gilt im Allgemeinen folgende Bestimmung:

Die Steueranlage wird nach den vollen Thalerbeträgen sowohl vom Grundwerthe als von den Mieth- und Pachtzinsen resp. den Aequivalenten sämmtlicher, innerhalb des Stadtbezirks gelegener Grundstücke, gleichviel ob auf denselben Gebäude sich befinden oder ob sie zu gewerblichen und landwirthschaftlichen Zwecken benutzt werden, oder, ohne einen besonderen Nutzen zu gewähren, zu Luxusbedürfnissen wie z. B. zu Ziergärten, dienen, erhoben.

Zur Entrichtung der Anlage von den Mieth- und Pachtzinsen resp. Aequivalenten sind alle Diejenigen verpflichtet, welche an dem ersten Tage, mit welchem eine Zahlung der Steuer einzutreten hat, innerhalb des Stadtbezirks Grundstücke ganz oder theilweise zum Zweck der Bewohnung, der Bewirthschaftung oder irgend eines gewerblichen Betriebes gemiethet oder gepachtet haben.

Ueber Gasthöfe, Grundstücke öconomischer Nutzung, Gewerbslocalitäten, möblirte und an Fremde vermiethte Wohnungen, Officialwohnungen etc. sind denn noch, wie kaum erwähnt zu werden braucht, specielle Anordnungen getroffen.

Wie wir vorhin gesehen haben, tritt Sachsen, indem es Ziergärten nach den Pacht- resp. Miethpreisen derselben besteuert in Gegensatz zu Riga, wo solches nicht stattfindet.

¹⁾ Cf. „Regulativ über die Gemeindeanlagen nach dem Grundwerthe und von den Miethzinsen“, Dresden 1863, nebst Nachträgen von 1865, 1872, 1873, 1875, 1880 und 1886; cf. auch die „Geschäftsanweisung für das Königreich Sachsen“ vom Jahre 1838.

Aus den Specialgesetzen seien einige der sehr strengen Strafbestimmungen ausgeführt.

Der Eigenthümer, beziehentlich Superficiar¹⁾ oder Administrator, welcher durch wissentlich falsche Angaben der Nutzungen an Mieth- und Pachtzinsen oder Aequivalenten oder durch gänzliches Verschweigen vermieteter Räume, freier und Dienstwohnungen, oder sonst durch Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen des Regulativs zu theilweiser oder gänzlicher Hinterziehung der Anlage mitwirkt, wird sowohl, wenn es sich um Miethen oder Pachten bereits bestehender als auch um die neuentstandener Gebäude handelt, mit einer Geldstrafe belegt, welche nach Massgabe der Verschuldung und etwaiger Rückfälligkeit den vier- oder den zwölfwachen Betrag der unbezahlten Steuer ausmacht.

Im Falle des Unvermögens wird die festgesetzte Geldstrafe in eine verhältnissmässige Gefängnisstrafe verwandelt. —

Die rigaschen Instructionen enthalten weniger strenge und weniger präcise Bestimmungen über die Verpflichtung der Miether und Vermiether resp. Immobilienbesitzer zur Auskunftsertheilung, als das sächsische Steuerregulativ.

„Die Miether und sonstigen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet“, sagt die sächsische Bestimmung, „auf an sie ergehende Aufforderungen wahrheitsgetreue Angaben über den Betrag der von ihnen zu entrichtenden Miethzinsen etc., sowie über sonstige Verhältnisse, welche auf den Betrag, der von ihnen zu entrichtenden Anlage von Einfluss sind, zu Vermeidung von Geldstrafen von ein bis dreissig Mark zu machen“²⁾.

Eine Verschiedenheit der sächsischen und rigaschen Bestimmungen zeigt sich auch z. B. im Zeitpunkt der Einschätzung resp. Steuerzahlungspflicht für Neubauten.

In der rigaschen Instruction wird gesagt, dass Neubauten der Steuer unterliegen von dem Zeitpunkte an, in welchem sie ganz oder theilweise in einen bewohnbaren bezw. benutzbaren Zustand gebracht resp. eingeschätzt worden sind.

Dagegen bestimmt das sächsische Regulativ Folgendes:

Bei jedem innerhalb des Stadtbezirks neu entstehenden Gebäude tritt die Verpflichtung zur vollen Veranlegung nach dessen Grundwerth mit Beginn des nächsten bürger-

¹⁾ So wird in der Rechtssprache derjenige genannt, der fremden Grund und Boden bebauen und das darauf Errichtete gegen eine jährliche Abgabe nutzen darf.

²⁾ In der rigaschen Bestimmung heisst es: „Bei der Schätzung sind zunächst die Angaben der Vermiether und Miether zu berücksichtigen. Um die Richtigkeit der Angaben zu prüfen, kann die Vorweisung der Contracte und Miethquittungen gefordert werden.“

lichen Jahres nach demjenigen Zeitpunkte ein, von welchem an das Gebäude, insofern es vorzugsweise zur Bewohnung bestimmt ist, in Gemässheit der bestehenden, wohlfartspolizeilichen Bestimmungen in Gebrauch genommen werden durfte, oder sofern es vorzugsweise gewerblichen Zwecken dienen soll, für diese in Gebrauch genommen oder für Zwecke der Staatsgrundbesteuerung eingeschätzt worden ist.

Der Abzug für Erhaltungskosten schwankt in Riga gewöhnlich zwischen 18 und 35% bei Holz- und zwischen 11 und 25% bei Steingebäuden — in Sachsen betragen die Abzüge bei „vermiethbaren Hausgrundstücken“ zur Herstellung des mittleren Ertrages und als Aversionaldeckung der Abgaben, Unterhaltungskosten und möglichen Nutzungsverluste vier Neuntel der berechneten Nutzungssumme.

Die Aufbringung der Steuer erfolgt in der Regel in vier thunlichst gleichen dreimonatlichen Termine. Der Zeitpunkt jener Termine hängt vom Stadtrathe ab, welcher auch im Einvernehmen mit den Gemeindevertretern zwei dieser Termine zusammen ziehen kann, so dass die Steuer in drei Termine aufgebracht wird. Dass es Hausbesitzern in vielen Fällen erwünscht sein wird in mehreren Terminen die Steuer zu entrichten, unterliegt keinem Zweifel und verdient diese Bestimmung derjenigen der einzigen Termine gegenüber wohl den Vorzug.

Aus der Fabrikbesteuerung Sachsens muss erwähnt werden, dass Gewerbslocalitäten — so wie in Preussen — mit der Hälfte des Satzes für Miethwohnungen besteuert werden, während in Riga nur, bei nach mittelbaren Vergleich mit Wohngebäuden besteuerten Gebäuden und nur, wenn sie in jedem ihrer Stockwerke oder in ihrem einzigen Stockwerke eine Höhe von zwanzig oder weniger Fuss haben, ein Abzug von 15% bei Holzgebäuden und von 10% bei Steingebäuden gestattet wird.

Als Fehler oder Schwäche der Steuer dürfte z. B. folgende Bestimmung zu betrachten sein:

Das Wohnen inner- oder ausserhalb der Rayons der nächtlichen Beleuchtung äussert auf die Höhe der Steuer keinen Einfluss.

Es lässt sich nicht leugnen, dass jene Bestimmung — die in Riga bloss stillschweigend besteht — nicht gerecht erscheint und dass sowohl bei mangelnder Beleuchtung, als auch z. B. bei fehlender Pflasterung und privater Wasserversorgung Abzüge gestattet werden sollten.

Die Haussteuer Bayerns ist eine directe Staatsauflage, durch welche die Nutzung aus Häusern in Städten, Märkten und auf dem platten Lande getroffen wird.¹⁾

Die Steuer wird in allen Theilen der Monarchie nach gleichen Grundsätzen und zwar nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes erhoben.

Als Häuser kommen Gebäude jeder Art in Betracht, welche auf Grund und Boden zu dauerndem Gebrauch errichtet sind oder nach ihrer ganzen Anlage einen dauernden Bestand verbürgen.

Der Massstab für die Besteuerung der Häuser ist ihre Miethertragsfähigkeit, welche in dem jährlichen, wirklichen Miethzins, — Miethschilling — oder in dem möglichen, geschätzten oder „angeglichenen“ Miethertrag gesucht wird.

Der jährliche, wirkliche oder geschätzte Miethertrag der zu einer bestimmten Kategorie gehörigen Gebäude wird in Mark ausgedrückt und bildet die Haussteuerverhältnisszahl.

Zur Einschätzung der Miethen werden sachverständige Taxatoren unter Leitung eines Obertaxators verwandt; sämtliche Taxatoren werden vereidigt.

In vorstehenden Bestimmungen über die Taxatoren, zeigt sich schon eine Abweichung der bayerischen Steuer von der im rigaschen Stadtgebiet geltenden, denn die Taxatoren in Riga werden nicht vereidigt.

Im Gegensatz zu Riga, wo der Area nicht erwähnt wird, Hofräume nur, wenn sie selbstständige Stapelplätze bilden und Hausgärten nur, wenn sie einen selbstständigen, regelmässigen Bodenertrag abwerfen, besteuert werden, sind in Bayern die Grundflächen aller Wohn- und Nebengebäude, sowie die wirklichen Hofräume in die Klasse der besten Grundstücke der Ortsflur einzureihen. Die Hausgärten und blossen Bauplätze werden nach den übrigen Grundstücken der Ortsflur classificirt. Also Grundflächen, Bauplätze, Hofräume und Hausgärten sind in Bayern nicht Gegenstände der Haus- sondern der Grundsteuer.

Sehr hübsch ausgeführt und im Interesse des Publicums z. Th. sehr günstig sind in Bayern die Anordnungen über die Musterhäuser, deren theilweise Anführung vielleicht auch für Riga von Vortheil sein könnte.

Vorausgeschickt muss allerdings werden, dass die Wahl von Normal- oder Musterhäusern in Riga und Bayern zu abweichenden Zwecken geschieht. In Riga findet dieselbe bei Fabrik- oder gewerblichen- d. h. also zu besonderen Zwecken erbauten Gebäuden, die eine Wohngebäuden mehr oder weniger

¹⁾ Seisser: „Die Gesetze über die directen Steuern im Königreich Bayern“, Nördlingen 1887.

unähnliche Bauart, Einrichtung oder Beschaffenheit aufweisen, zum Zweck der Feststellung ihres Ertragswerthes nach besonderen Regeln durch eine mittelbare Vergleichung mit Wohngebäuden statt; dagegen wählt man in Bayern Musterhäuser zur Abschätzung, vollständig unvermietet Häuser, theilweise vermietet oder unter abnormen Verhältnissen — d. h. Verhältnissen, bei welchen in Folge von Dienst-, Verwandschafts-, Freundschafts- und dergl. Beziehungen eine wesentliche Abweichung des vereinbarten Miethschillings von der Miethertragsfähigkeit besteht — vermieteter Gebäude.

Das bayerische Gesetz sagt u. A.: „Als Musterhäuser können nur solche Gebäude benutzt werden, bei welchen der vom Eigenthümer und von den Miethbewohnern angegebene Miethertrag von sämmtlichen Taxatoren anerkannt und gegen deren Wahl, Geltungsbereich und Miethsätze von keinem anderen Hauseigenthümer — aus dem Geltungsbereich des Musterhauses — innerhalb der Frist von vierzehn Tagen, gerechnet von der öffentlichen Bekanntmachung der Musterhäuser, ihres Geltungsbereichs und ihrer Miethsätze, ein begründeter Einspruch erhoben worden ist.“

Bei der Vertheilung der Musterhäuser — dies dürfte für Fabrik- oder gewerbliche Gebäude auch in Betracht kommen — seien insbesondere auch örtliche Unterschiede zu berücksichtigen z. B. die frequentere oder verkehrsrärmere Geschäftslage, die Lage nach dem Mittelpunkt oder den äusseren Theilen der Städte, die bessere oder schlechtere bauliche Beschaffenheit der Gebäude etc.

In Riga gilt die Regel, dass bei Auswahl von Normal- oder Musterhäusern die Lage und Beschaffenheit derselben möglichst berücksichtigt werden soll. Im Uebrigen lässt sich die grössere Casuistik der bayrischen Steuer nicht verkennen.

Zinsfaturungen von Seiten der Hauseigenthümer resp. Bevollmächtigten, Miether etc. sind in Bayern obligatorisch, während das in Riga nicht der Fall ist.

Ueber die Verheimlichung der Mietherträge gilt in Bayern das Gesetz, dass wer den wahren Miethertrag verschweigt, zum Besten des Local-Armenfonds einer dem dreifachen Betrage¹⁾ der verschwiegenen Miethrente gleichkommenden Strafe, mag er Miether oder Vermiether sein, unterliegt. Ausserdem muss der

¹⁾ Die Erscheinung, die man auch z. B. in Oesterreich beobachten kann, dass das Dreifache der verschwiegenen Miethrente als Massstab der Strafe gewählt wird, nicht wie bei anderen Steuergattungen ein Vielfaches derjenigen Jahressteuer, deren Hinterziehung unternommen wurde, findet nach Seisser ihren Grund in der Natur der Haussteuer von 1828 als einer Quotitätssteuer, die nicht nach festen Sätzen eingeführt, sondern mit Steuereinheiten oder

Steuerkasse der Betrag der verschwiegenen Miethrente ersetzt werden.

Hat also ein Miether oder Vermiether einen Miethertrag von hundert Mark nicht angegeben, so hat er sobald die Unrichtigkeit der Fatirung festgestellt worden ist, im Ganzen den Betrag von vierhundert Mark zu entrichten.

Dabei wird aber in der Gerichtspraxis ein Unterschied darin gemacht, ob die Gesetzesverletzung vorsätzlich oder aus Fahrlässigkeit stattfand; im letzteren Fall kann die Strafe bis auf fünf Mark ermässigt werden.

Aus den bayrischen Gesetzen über Reclamationen, die gegen die Haussteuer vorgenommen werden könnten, mögen einige hervorgehoben werden, die für Riga von Interesse sein dürften.

Die Kosten der Reclamationen tragen die Besitzer jener Gebäude, deren Reclamation, sei es aus formellen oder materiellen Gründen sich als nicht berechtigt erweist; im anderen Falle aber fallen die Kosten der Staatskasse zur Last.

Das Publicum hat auf Rückersatz bezahlter Haussteuern während dreier auf einander folgender Jahre, von deren Zahltag an gerechnet, bei der Behörde, an welche die Zahlung erfolgt ist, Anspruch, falls sich die Besteuerung als eine fälschliche erwiesen haben sollte.

Wie auch in anderen Staaten, steht in Bayern den Ortsvorstehern das ausdrückliche Recht zu, gegen die Steuererhebungen zu reclamiren.

Ueber eventuelle Reclamationen gegen die Mustergebäude ist die Bestimmung getroffen, dass als erstere nur solche Gebäude benutzt werden dürfen, gegen deren Wahl und Geltungsbereich innerhalb vierzehn Tagen von keinem Hausbesitzer ein begründeter Einspruch erhoben worden ist¹⁾.

Steuerverhältnisszahlen angelegt wurde, aus welchen sodann die Jahressteuer nach den jeweils wechselnden Bestimmungen des Finanzgesetzes zu berechnen ist.

Da hiernach die Steuer als irgend wie fassbare Grösse nach dem Haussteuergesetze garnicht feststeht, kann sich die Strafe — wie das bei anderen Steuergattungen der Fall ist — nicht auf ein Vielfaches der Jahressteuer, die hinterzogen wurde, stützen, sondern nur auf ein Vielfaches der nach dem Gesetze ermittelten Besteuerungsgrundlage.

¹⁾ Die bayerische Instruction weist, nebenbei bemerkt, in dem Abschnitt über Reclamationen auch darauf hin, dass der Staatsbehörde das Recht der Reclamation gegen eine zu niedrige Angabe oder Einschätzung der Miethen oder gegen die gesetzlich ungerechtfertigte Unterlassung der Einschätzung nach dem Miethertrage der Musterhäuser zustehe — wird wohl aber von dieser Bestimmung, da die Schätzung unter unmittelbarer staatlicher Controle stattfindet, kaum in der Praxis Gebrauch machen.

Bayern hat eine Reclamationsfrist von einem halben Jahre festgesetzt. Dieselbe beginnt, wenn es sich um die Regulirung der Miethsteuer in einer ganzen Gemeinde handelt, mit dem Tage, an welchem die Einführung der neuregulirten Miethsteuer proclamirt wird, während die Frist bei einzelnen Einsteuierungen, also bei Neubauten etc., mit dem Tage anfängt, an welchem den Betheiligten die neu regulirte Miethsteuer bekannt gemacht wird.

Die lange Reclamationsfrist, die allerdings fast zu reichlich bemessen sein dürfte, wird besonders sehr beschäftigten Hausbesitzern willkommen sein.

Während aus den riga'schen Instructionen über diesen Punkt nichts zu ersehen ist, bestimmt Bayern, dass die Erhebung der Haussteuer ratenweise vor sich gehen soll.

Etwas vortheilhafter als in Riga, sind in Bayern die Bestimmungen über die Neubauten.

In Riga werden letztere, sobald sie ganz oder auch nur theilweise in einem benutzbaren Zustand versetzt sind, eingeschätzt und der Steuer unterworfen, wobei die nähere Entscheidung darüber, ob bei successive eintretender Fertigstellung der einzelnen Theile die Einschätzung successive oder mit einem Mal und zwar, ob sie erst nach Beendigung aller Theile oder auch schon vor diesem Zeitpunkt, zu erfolgen habe, im einzelnen Falle der Delegirtencommission überlassen wird.

In Bayern gilt folgende Bestimmung:

„Für neu aufgeführte Gebäude beginnt die Steuerpflicht mit Ablauf des dem Jahre, in welchem der Neubau vollendet wurde, folgenden Kalenderjahres.“

Also hier wird die Steuerpflicht auf einen Zeitpunkt hinausgerückt, bis zu welchem nicht allein die Benutzungsmöglichkeit des Neubaus, sondern, wie Seisser richtig bemerkt, auch bei Miethsteuerobjecten der Eintritt einer regelmässigen Miethrente angenommen werden kann.

Der Zeitpunkt der Vollendung des Neubaus ist von der Gemeindebehörde zu attestiren und kann dann als gegeben erachtet werden, wenn das neu errichtete Gebäude sich der Hauptsache nach in einem Zustande befindet, welcher die Benutzung zu jenen Zwecken gestattet, für die es hergestellt ist.

Die Besteuerung der sog. Höfchen oder Villen, die in Riga nach den Grundsätzen für die Gebäude des engeren Stadtgebiets eingeschätzt werden, wobei der Abzug für Erhaltungskosten nach den Regeln der zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehörigen Gebäude stattfindet und für Holzgebäude 25%, für Steingebäude 15% der Bruttorevenüen ausmacht, wird in Bayern nach der äusserst geringfügigen Arealhaus-

steuer¹⁾ bewerkstelligt. Die nach der Vorlage vom Jahre 1879 proponirte Erhöhung der Steuerverhältnisszahl auf das Doppelte und Dreifache des regelmässigen Betrages, hat, wie erwähnt, keine Bestätigung gefunden.

Wie wir schon bei den Vergleichen mit der preussischen Gebäudesteuer sahen, findet in Riga eine General-einschätzung statt, sobald die Stadtverordneten-Versammlung eine solche für erforderlich erachtet, während in Bayern eine Revision der Miethsteuer in zehnjährigen Zwischenräumen und zwar nicht unbedingt oder nothwendig, sondern dann einzutreten hat, wenn sie — mit Ausnahme einiger Gemeinden — vom dritten Theil der Miethsteuerpflichtigen beantragt oder von der Regierungsfinanzkammer angeordnet wird.

Wir wollen jetzt zu den badenschen Bestimmungen übergehen.

Am 26. Mai d. J. 1866 wurde ein Gesetz über eine neue Katastrirung der Gebäude im Grossherzogthum Baden emanirt und sämmtliche der Häusersteuer unterliegende Gebäude der Einschätzung unterworfen.²⁾

Die neue Einschätzung geschah für Gebäude eines jeden Steuerdistrikts d. h. einer jeden Gemeinde-, Hof- oder Waldge-markung, besonders und erfolgte derart, dass: 1) die Steuerkapitalien der Gebäude sammt Zubehörden und 2) jene der auf den Gebäuden ruhenden Grundlasten festgestellt wurden.

Die so ermittelten Steuerkapitalien bildeten den Massstab, nach welchen einerseits die Hauseigenthümer, andererseits die Grundlastenberechtigten³⁾ zur Häusersteuer hinzugezogen wurden.

Ueber die Feststellung des Steuerkapitals der Gebäude sagt das badensche Gesetz:

„Es beruht auf den Kapital des Reinertrages, wie sich dasselbe im mittleren Kaufwerth der Gebäude des Steuerdistrikts aus der Periode von 1853 bis 1862 zu erkennen giebt.“

Ist also ein Gebäude in dieser Periode veräussert worden, so ist der erzielte Preis, insoweit nicht eine Berichtigung desselben, die aus mehreren Gründen, die hier nicht speciell ange-

¹⁾ Die Arealhaussteuer findet auch Anwendung auf die dem Betriebe der Landwirthschaft gewidmeten Gebäude, ferner auch auf Schlösser und Pfarrhöfe auf dem Lande.

Als Ertragsminimum für die Steuer gilt 15 Mk.

²⁾ Cf. „Die Staatssteuer-Gesetzgebung im Grossherzogthum Baden“, Karlsruhe 1878 und den Nachtrag von 1883.

³⁾ Darunter sind diejenigen Personen zu verstehen, welche zur Entrichtung von Grundlasten verpflichtet sind.

führt werden können, einzutreten hat, als mittlerer Kaufwerth dieses Gebäudes anzunehmen.

Zeigt sich aus der Vergleichung der so ermittelten Preise für die in der massgebenden Periode veräusserten Gebäude, dass innerhalb der Periode der Häuserkaufwerth auffallend gestiegen oder gesunken ist, so müssen von denselben die vergleichsweise höheren entsprechend ermässigt, die vergleichsweise niedrigeren entsprechend erhöht und dergestalt die mittleren Kaufwerthe gebildet werden.

Sind nun, wie vorstehend beschrieben, die mittleren Kaufwerthe für die in der Periode veräusserten Gebäude der Steuerdistrikte constatirt und sind dieselben so zahlreich, dass sie einen genügenden Massstab zur vergleichenden Schätzung der mittleren Kaufwerthe aller übrigen Gebäude darbieten, so werden alsdann die letzteren hiernach durch Schätzung bestimmt.

Lassen sich aber aus der massgebenden Periode nicht so viele entsprechende Preise arffinden, um hiernach den mittleren Kaufwerth der nicht veräusserten Gebäude im Steuerdistrikt genügend bemessen zu können, so ist der letztere für jedes dieser Gebäude durch vergleichende Schätzung auf Grund der Preise eines benachbarten Steuerdistriktes, in welchem die auf die örtlichen Häuserpreise einwirkenden Verhältnisse fast die gleichen sind, zu bestimmen.

Die Abschätzung vereinzelt liegender Gebäude ist, soweit thunlich, nach Massgabe der Schätzung der der gleichen Benützungsart gewidmeten Gebäude benachbarter Orte und unter genauer Berücksichtigung der auf den Werth Einfluss habenden besonderen Verhältnisse, vorzunehmen.

In Bezug auf die Ermittlung der Steuerkapitalien der auf den Gebäuden ruhenden Grundlasten sei erwähnt, dass als Grundlasten nur die auf Gebäuden haftenden Zins-, (Gült-¹⁾) und Lehenrechte²⁾ in Steueranlage kommen.

„Die Berichtigung der Häusersteuerekatasters, welche wegen des Wechsels in der Person des Steuerpflichtigen — d. h. der Grund- und Nutz eigenthümer, der Gefäll- und Lastenberechtigten — alljährlich zu geschehen hat“, heisst es weiter im baden'schen Gesetz, „bleibt dem jährlichen Ab- und Zuschreiben vorbehalten.“

Bei Gelegenheit des letzteren wird auch die Berichtigung der Steuerkapitalien in Folge wahrgenommener Fehler der eingetretener Veränderung der Steuerobjecte vorgenommen.

¹⁾ Unter „Gülte“ versteht man ein jährliches bestimmtes Einkommen von Grundstücken, die Jahresrente, hier wohl eine jährliche Abgabe.

²⁾ Leh(e)n ist Dasjenige, dessen Besitz und Nutzniessung, Einer Person von dem Eigenthümer gegen gewisse, dagegen zu erfüllende Bedingungen übertragen wird.

Soviel zur Charakteristik der badenschen Gebäudebesteuerung.

Nach den rigaschen Instructionen wird die Area nicht berücksichtigt, Hofräume und Hausgärten werden nur bedingt besteuert. Dagegen gilt in Baden die Regel, dass bei allen zur Häusersteuer einzuschätzenden Gebäuden der überbaute Platz nach Lage und Raum, der darauf befindlichen Baulichkeit mit der zugehörigen Hofraithe (der Hofraum) zusammen als steuerbar zu betrachten sei. Bei den Gebäuden liegende Plätze oder Gartenanlagen sollen als Theile der Hofraithe zu betrachten sein, wenn ihr Flächeninhalt zehn Quadratruthen nicht übersteigt.

In Baden werden alle zur Landwirthschaft dienenden Haupt- und Nebengebäude, Stallungen, Vorrathshäuser und Keller besteuert, während in Riga nur landwirthschaftliche Wohngebäude der Steuer unterworfen werden.

Schlösser auf dem Lande, wenn sie auch gross und kostbar gebaut sind, sollen doch nicht höher geschätzt werden, als einfache Wohngebäude, welche in Beziehung auf die Person des Eigenthümers die erforderliche Wohnungsbequemlichkeit bieten würden.

Nach den gleichen Grundsätzen ist bei anderen grossen Gebäuden, die ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr gewidmet sind und nur theilweise benutzt werden, zu verfahren¹⁾.

So eigenthümlich und wenig gerecht jene Bestimmung über die Schlösser auf dem Lande auch im ersten Augenblick klingt, so hat sie aber doch ihren Grund, denn in der That sind Schlösser auf dem Lande ihrem ursprünglichen Zweck nicht immer mehr gewidmet und werden oft nur theilweise benutzt.

Der Roscher'sche²⁾ Satz, dass „in Fällen grosser Verkehrsisolirtheit nicht selten bloss der standesmäßige Wohnungsbedarf als Massstab der Abschätzung übrig bleibt“ — Roscher weist übrigens auch noch auf Bestimmungen in Bayern, Sachsen, England etc. hin — wird durch die obige Bestimmung z. Th. unterstützt und sie beweist u. A. auch, dass die Ansicht v. Myrbach's³⁾, dass die Wohnhäuser

¹⁾ Dass Landwohnhäuser in Bezug auf die materielle Lage ihrer Besitzer häufig zu gross zu sein pflegen und etwa eine Festsetzung einer bestimmten Zahl von Zimmern einzutreten habe, über die hinaus eine Besteuerung zu unterbleiben hätte, dafür spricht auch die aus den Jahre 1838 stammende Verordnung der k. sächsischen Geschäftsanweisung, welche bestimmte, dass grosse Häuser auf dem Lande höchstens zu zehn Zimmern zu veranschlagen seien, ausser, wenn die übrigen vermietet sind.

²⁾ Roscher „System der Finanzwissenschaft“ Stuttgart 1886.

³⁾ v. Myrbach, *ibid.*

der Ackerbau treibenden Landbevölkerung, correcter Weise gar nicht als Steuerobjecte benutzt werden sollten, da sie z. B. grössten Theils von Generation auf Generation übergingen und unverändert blieben, während die Vermögensverhältnisse der Besitzer manchen Schwankungen unterlägen, ein Theil der Häuser nach Grösse und Bauart den persönlichen Bedürfnissen der Erwerber garnicht entsprechend sei, aber mit gewissen Grundstücken in den Kauf genommen wurde etc. und dass überhaupt Landwohnhäuser häufig in auffallendem Missverhältniss zur materiellen Lage ihrer Bewohner und Eigenthümer ständen und die Beschaffenheit der Häuser auf dem Lande nicht geeignet zum Massstabe der Leistungsfähigkeit der Bewohner sei — auch nach den baden'schen Verhältnissen — wenigstens z. Th. berechtigt ist, denn die dortige Steuergesetzgebung muss doch mindestens sehr ähnliche Beobachtungen gemacht haben, um zu jener Bestimmung veranlasst worden zu sein.

Von Interesse für die rigasche Immobilienbesteuerung sind ferner u. A. folgende Bestimmungen der baden'schen Gebäudesteuer:

„Von der Steuer sollen in Baden u. A. auch befreit bleiben Turnhallen, Uebungshäuser für die Feuerwehr“ etc.

Vorschriften darüber, wem die Steuerkapitalien von Gebäuden — d. h. also für Riga die Steuer — zur Last zu setzen seien, sind in der rigaschen Instructionen nicht enthalten. In Baden gilt folgende Bestimmung:

„Das Steuerkapital eines jeden Gebäudes wird der Regel nach dem Eigenthümer des letzteren, bei Erbbeständen aber, sowie bei Schupflehen¹⁾ auf mehrere Leiber dem Nutzeigenthümer, bei Gebäuden, welche einem Pfarr-, Schul- oder Messnerdienste zum ständigen Genuss zustehen, dem betreffenden Dienste, bei Gebäuden der Ehefrauen und Kinder, solange dem Ehemanne, beziehungsweise den Eltern die Nutzniessung zukommt, diesen zur Last gelegt.“

Schupflehen auf einen Leib, sowie Zeitbestände²⁾, hat der Eigenthümer zu versteuern.

Wo es zweifelhaft ist, wem hiernach ein Steuerkapital zur Last zu setzen sei, entscheidet, bis die Betheiligten eine Aenderung erwirken, das Herkommen.

¹⁾ „Schupflehen“ — auch „Schublehen“ oder „Fallehen“ — heissen solche Lehen, welche die Inhaber nur auf eine gewisse Zeit, meist auf Lebenszeit, besitzen, sodass der Grundherr sie wieder einziehen kann, wenn er will. Der Name wird von dem Worte „schieben“ hergeleitet, weil die Erben solche Lehen nicht von ihrem Erblasser erhalten, sondern sie von dem Lehnsherrn gleichsam weggeschoben werden.

²⁾ „Zeitbestände“ — soll wohl den Sinn von „Zeitpachten“ haben.

Ueber das Verhalten der Besteuerung bei Eigenthumsveränderungen enthalten die rigaschen Instructionen, wie wir schon aus den Vergleichen mit Preussen sahen, keine Bestimmungen, während in Baden u. A. die Anordnung getroffen ist, dass bei Eigenthumsveränderungen der seitherige Eigenthümer die Steuer noch bis zum Schluss des Jahres, in welchem die Verschreibung der Veränderung vollzogen wurde, fortzuentrichten habe.

Der Beginn der Besteuerung von Neubauten findet in Riga statt, sobald dieselben ganz oder theilweise in einen bewohnbaren bezw. benutzbaren Zustand gebracht und eingeschätzt worden sind.

In Baden beginnt die Steuerpflicht mit dem Steuerjahr, welches auf den Zeitpunkt folgt, in welchem die Neubauten benutzbar geworden sind, beziehungsweise die neue Widmung¹⁾ eingetreten ist.

Während in Riga etwaige Beschwerden im Laufe von spätestens vierzehn Tagen, vom Einschätzungstermin an gerechnet, in der Kanzlei der Delegirtencommission eingereicht werden müssen, bestimmt die baden'sche Gesetzgebung zur Einreichung eventueller Beschwerden an die Steuerdirection einen Termin von vier Wochen von dem Tage, an welchem den Betheiligten die Protokolle der Schätzungsergebnisse eröffnet worden sind.

Ueber die Frage, unter welcher Bedingung eine allgemeine neue Einschätzung der Immobilien im rigaschen Stadtgebiet stattzufinden habe, wird in den rigaschen Instructionen, wie bereits angeführt, allgemein gesagt:

„Die Gebäudeeinschätzung findet statt, sobald die Stadtverordnetenversammlung eine solche für erforderlich erachtet.“

Das baden'sche Steuergesetz schreibt eine andere Bedingung für die neue Einschätzung vor. Eine Berichtigung habe stattzufinden, wenn durch äussere Verhältnisse seit der Einschätzung in einem Steuerbezirke der Werth sämmtlicher Gebäude oder eines Theils derselben um 20% bleibend erhöht oder vermindert worden ist.

Falls die Steuer bereits entrichtet ist, findet in Riga, wenn in Folge von Elementarunfällen ein Gebäude ganz oder theilweise zerstört worden ist, keine Rückzahlung der Steuer statt, während in Baden die Steuer in diesem Fall für das letzte Jahr ganz oder theilweise zurückvergütet wird.

¹⁾ Der Ausdruck „Widmung“ bezeichnet u. A. bekanntlich den „ausschliesslichen Gebrauch“;

Für den Fall, dass in Folge einer Beschwerde von Seiten eines Hausbesitzers eine nochmalige Schätzung des Gebäudes stattfindet und sich die Beschwerde als unbegründet erweist, giebt es in Riga keinerlei Bestimmung darüber, wer die Kosten der wiederholten Einschätzung zu tragen habe.

Das baden'sche Gesetz dagegen sagt über diesen Punkt, ähnlich der bayern'schen Bestimmung, Folgendes:

„Ist durch die Erinnerungen der Gebäudeeigenthümer gegen die Taxation ihrer Gebäude eine Prüfung dieser Taxation durch andere Schätzer veranlasst und sind hiernach die Erinnerungen als unbegründet erkannt worden, so kann die Ministerialkommission den Kosten aufwand, welchen die Prüfung verursacht hat, ganz oder theilweise dem betreffenden Gebäudeeigenthümer zur Last setzen.“

Den Massstab für die Besteuerung bildet in Württemberg der durch Schätzung zu ermittelnde volle Kapitalwerth der Gebäude d. h. derjenige Werth, um welchen ein Gebäude sammt Grundfläche (Area) und Hofraithe nach seiner Lage, Nutzbarkeit, seinem Umfange, Bauzustande, seiner inneren baulichen Einrichtung, und nach den übrigen auf den Werth einwirkenden Verhältnissen, jedoch ohne Berücksichtigung der mit einem Gebäude etwa verbundenen nutzbaren Rechte, zur Zeit der Gebäudekatastrirung von dem Besitzer abgegeben werden und einen Käufer finden würde.

Zur Ermittlung des Kapitalwerths der Gebäude sind dabei als Anhaltspunkte zu benutzen:

Die beim Verkauf erzielten Preise; die Brandversicherungsanschläge; die Anschläge bei Verlassenschafttheilungen; die Anschläge bei Verpfändungen; der Miethertrag und schliesslich die Nutzbarkeit.

Aus den Einzelbestimmungen lassen sich, wie wir sehen werden, mehrere Abweichungen constatiren.

Unter den von der Steuer auszunehmenden Gebäuden führt die württembergische Instruction u. A., ausser den dem Staate gehörigen und Staatszwecken dienenden Gebäuden, auch die Gebäude an, welche der Staatsverwaltung zur unentgeltlichen Benutzung für Staatszwecke überlassen sind, während in Riga nur die Bestimmung getroffen wird, dass von der Steuer ausgenommen sein sollen Kronsgedäude, insoweit sie von Institutionen der Staatsregierung eingenommen sind. Wenn jener oben erwähnte Fall auch in Riga vorkommt, dürfte die württembergische Bestimmung als die genauere den Vorzug verdienen.

Die Bestimmungen über die Ausnahmen von der Gebäudesteuer haben mit den in Riga geltenden Bestimmungen grosse

Aehnlichkeit und sei nur erwähnt, dass das württembergische ähnlich wie das baden'sche Gesetz im Einzelnen z. B. noch bestimmt, dass von der Steuer freibleiben sollen:

„Gebäude zur Verwahrung von Feuerlöschgeräthschaften und zu öffentlichen Brunnenwerken; Turnhallen und Uebungshäuser für Feuerwehren; zum Betrieb von Privat-Eisenbahnen dienende Gebäude und schliesslich Gebäude in Feldern, Gärten, Waldungen etc., welche weder bewohnbar sind noch zu einem landwirthschaftlichen oder Gewerbebetrieb dienen.“

In Riga wird bekanntlich die Area garnicht, Hofplätze und Hausgärten nur bedingt besteuert, während in Württemberg die Regel gilt, dass bei der Einschätzung der Werth der Gebäude zugleich mit der Grundfläche und Hofraithe in Anschlag gebracht werden soll und Gärten, die nicht zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehören, garnicht besteuert werden sollen.

Strenger als im rigaschen Stadtgebiet wird es in Württemberg mit der Schätzung eines einem Mitgliede der Schätzungscommission gehörenden Gebäude gehalten.

„Soll das Immobil eines ordentlichen oder stellvertretenden Gliedes einer Localcommission geschätzt werden“ heisst es in der rigaschen Instruction „so kann dieselbe nicht fungiren; die Delegirtencommission beauftragt vielmehr die Localcommission eines benachbarten Distrikts mit dieser Schätzung.“

Das württembergische Gesetz¹⁾ sagt: „Bei Schätzung eines ganz oder theilweise einem Mitgliede der Schätzungscommission gehörenden Gebäudes ist dieses Mitglied von der Mitwirkung ausgeschlossen und durch einen Ersatzmann zu ersetzen; das Gleiche gilt, wenn das betreffende Gebäude einem nahen Verwandten oder Pflegebefohlenen eines Schätzers gehört, oder wenn ihm dasselbe zur Verwaltung anvertraut worden ist.“

Die Frage, wer zu den nahen Verwandten gehöre, wird dabei, nach dem Gerichtsverfassungsgesetz vom 13. März 1868, entschieden, in welchem es heisst:

„Richter, Urkundspersonen, Gerichtsschreiber und Staatsanwälte dürfen, sofern sie mit einander in gerader Linie blutsverwandt, verschwägert, durch Adoptiren verbunden, in der Seitenlinie nach bürgerlicher Berechnung bis zum dritten Grade einschliesslich blutsverwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert sind, auch nach Auflösung der die Schwägerschaft begründenden Ehe in einer und derselben ge-

¹⁾ Cf. „Sammlung der Württembergischen Staatssteuergesetze sowie der wichtigeren hiezu ergangenen Vollzugsvorschriften“, Stuttgart, 1882.

richtlichen Verhandlung nicht thätig sein, bei Vermeidung der Nichtigkeit.“

Zu der in den rigaschen Instructionen nicht behandelten Frage, in welcher Weise Gebäude, die verschiedenen Eigenthümern gehören, zu schätzen seien, nimmt das württemberg'sche Staatsgesetz folgendermassen Stellung:

„Gebäude, welche verschiedenen Eigenthümern in ungetheilter Gemeinschaft gehören, sind nur als Ganzes zu schätzen und ist jedem Miteigenthümer sein Steuerantheil nach dem ihm an dem ganzen Hause zustehenden Bruchtheil zu berechnen.“

Hinsichtlich der zwischen mehreren Eigenthümern getheilten Gebäude wird folgender Unterschied gemacht:

1) „Wenn ein Gebäude zwischen zwei oder mehr Personen so getheilt ist, dass der eine Theil von dem anderen durch eine senkrecht von dem Dachfirst bis zur Grundfläche reichende Scheidewand oder sonstigen Abschluss getrennt ist, mithin jeder Theil eine besondere Grundfläche mit dem darauf befindlichen Oberbau für sich besitzt, so ist jeder dieser Theile als ein besonderes Gebäude zu behandeln und einzuschätzen.“

2) „Findet eine Theilung der unter einem Dach befindlichen Räumlichkeiten in der Weise statt, dass die einzelnen Stockwerke, oder Theile derselben, verschiedenen Besitzern gehören, ohne dass der Antheil eines Jeden nach dem sub. 1. angegebenen Merkmal ausgeschieden ist, oder dass einzelne Theile des Hauses z. B. Dach, Treppen, Böden, Scheuerräume gemeinschaftlich, andere vertheilt sind, so ist in der Regel das Gebäude als Ganzes zu schätzen und sodann der Anschlag desselben auf die einzelnen Besitzer nach dem Werth ihres Antheils zu vertheilen.“

In Bezug auf die neue Einschätzung von wenigstens einem Distrikt gilt in Württemberg dieselbe Regel, die wir bereits in Baden kennen gelernt hatten. Es ist keine bestimmte Zeit für die neue Einschätzung, wohl aber, wie dort, eine Bedingung festgesetzt:

„Wenn durch äussere Verhältnisse, welche seit der neuen Einschätzung der Gebäude eingetreten sind, in einem Steuerdistrikt der Werth sämtlicher Gebäude oder eines Theils derselben um mindestens 20 Procent bleibend erhöht oder vermindert worden ist, so hat für diese Gebäude auf Anordnung des Finanzministeriums nach Massgabe der betreffenden Artikel eine Berichtigung des Steuerkapitals einzutreten.“

Auch in Württemberg besteht, wie in Bayern, im Gegensatz zu Riga, die Institution der vereidigten Taxatoren.

Die Frist für Reclamationen beträgt vierzehn Tage, kann aber in grösseren Städten durch den Steuercommissär auf Verlangen des Gemeinderathes bis zu vier Wochen verlängert werden.

In Hessen¹⁾ werden bei der Abschätzung die Steuercapitalien der Gebäude und der dazu gehörigen Hofraithen aus dem mittleren localen Kaufwerth derselben abgeleitet. Die Ermittlung des letzteren geschieht aus dem Neubauwerth der Gebäude mit Berücksichtigung der Werthverminderung durch Abnutzung oder andere besondere Ursachen und aus dem Werthe des Hofraithegrundes.

Der Neubauwerth eines Gebäudes wird aus den beiden Preisen der Baumaterialien und aus den localen Arbeitslöhnen für den Quadratfuss durch Multiplication der in Quadratfusszahlen ausgedrückten Grundfläche des Gebäudes berechnet.

Ueber die Werthverminderung der Gebäude bestehen besondere Regeln und findet dieselbe nach Abstufungen von fünf zu fünf Procent statt.

Bei Ermittlung des Werthes des Hofraithegrundes gilt die Regel, dass letzterer mindestens nach dem mittleren Kaufpreise des Ackerfeldes I. Classe berechnet werden soll.

Um die nöthige Uebereinstimmung bei Ermittlung der Kaufwerthe und die möglichste Gleichstellung der Steuercapitalien der Gebäude zu bewirken, werden in jedem Hauptorte und in sehr vielen Gemeinden eines Steuercommissariats Normal-schätzungen vorgenommen.

Lust-, Gemüse- und Hausgärten unterliegen der Grundsteuer; ausgenommen sind Hausgärten von Pfarrhäusern, Armen- und Besserungs-Anstalten. Die Hofräume in Hessen werden von der Grundsteuer getroffen.

Die Reinerträge der Hofraithen und Baulichkeiten werden in dem Häuserverzeichniss summarisch berechnet, indem bei den Gebäuden $\frac{1}{25}$, bei Mühlen und Hammerwerken $\frac{1}{30}$ des eingetragenen und zusammen addirten Kaufwerthes in Berechnung kommt.

Neu aufgeführte Häuser der Residenz, ferner alle Wohngebäude in den Landstädten, Dörfern und Höfen erhalten eine Steuerfreiheit von zwei Jahren vom Tage der Vollendung des Baues. Oeconomiegebäude, welche nicht zu Wohnzwecken dienen, als Scheunen, Ställe, Mühlen-, Fabrik- und Manufacturgebäude sind ein Jahr hindurch von der Steuer befreit.

Aus dem Reclamationswesen ist zu erwähnen, dass hier, wie in Preussen etc., im Fall falscher Reclamationen die

¹⁾ cf. Ludwig Baur „Handbuch des directen Steuerwesens im Grossherzogthum Hessen“, Heidelberg, 1868.

Kosten der letzteren nicht von der Steuerbehörde, sondern von den Reclamanten zu tragen sind.

Zu Reclamationen gegen die Abschätzung in einer Gemeinde sind im Allgemeinen die betreffenden Ortsvorstände berechtigt, wenn sie nachweisen können, dass die Abschätzungen in ihrer Gemeinde in einem unrichtigen Verhältnisse zu den Abschätzungen in anderen Gemeinden stehen.

Reclamationen sind nur während sechs Wochen statthaft.

Die Häusersteuer (Inhabited House Duty) Englands ist eine Steuer, welche auf Wohnhäuser gelegt wird, welche vollständig oder theilweise zu Wohnzwecken dienen und ist vom Besitzer zu entrichten¹⁾. Nicht ausgedehnt wird sie auf Häuser, die lediglich zu Handelszwecken dienen und nicht den Charakter eigentlicher Wohngebäude tragen. Für Irland hat diese Steuer keine Geltung. Für öffentliche und landwirtschaftliche Gebäude, welche von Miethern, Richtern oder deren Gesinde bewohnt werden und für Häuser, die z. Th. zu Handelszwecken benutzt werden, schliesslich für Gebäude, die in anderer Weise benutzt werden, sind besondere Steuersätze pro L. des jährlichen Ertrages fixirt worden. Wenn der Miether eines Gebäudes, welches theilweise als Wohnhaus, theilweise als Laden (oder Lagerraum) benutzt wird, den Laden an eine Person zu Handelszwecken weiter vermietet, die übrigen Theile des Gebäudes aber als Wohnhaus zu seinem eigenen Gebrauch behält, so ist für diesen Fall seitens der Steuerbehörde ein besonderer Steuersatz vorgeschrieben worden, und zwar für das ganze Gebäude, wenn eine innere Verbindung zwischen dem Laden und den übrigen Räumlichkeiten stattfindet, für den Laden allein, wenn die übrigen Räumlichkeiten von ersteren ganz abgeschlossen sind.

Sehr günstig sind verhältnissmässig die Besitzer geringwerthiger Häuser in England gestellt. Bei der im Jahre 1851 stattgefundenen Vertauschung der Fenstersteuer gegen die Häusersteuer²⁾ wurde u. A. der Vorschlag gemacht, dass alle Häuser von weniger als 20 L. Miethwerth steuerfrei bleiben sollten und obgleich gegen diese Proposition geltend gemacht wurde, dass die Steuerfreiheit bis 20 L. eine so grosse Anzahl von Häusern befreie, dass die Abgaben nur einen kleinen Theil der Bevölkerung trafen, d. h. also ungerecht wären, so trat sie dennoch in Kraft und der zur Zeit der Torry-Regierung (Derby-Disraeli)gemachte Vorschlag, die Steuerfreiheit auf Häuser unter 10 L. Rente zu beschränken, wurde verworfen.

¹⁾ cf. „Twenty Eight Report of the Commissioners of her Majesty's Inland Revenue etc.“ London 1885.

²⁾ W. Vocke „Die Geschichte der Steuern des britischen Reiches“ Leipzig, 1866.

Mit welchen Ertrage übrigens Steuerfreiheit correcter Weise einzutreten habe, dürfte schwer zu entscheiden sein.

Leerstehungen werden in England berücksichtigt, indem man die Steuer, wenn die betreffenden Häuser das ganze Jahr hindurch leer geblieben sind, vollständig, wenn sie während eines Theiles des Jahres leer geblieben sind im Verhältniss zur Dauer der Leerstehung erlässt. (Vergl. z. B. auch Preussen u. Oesterreich.)

In Riga gilt die Bestimmung, dass Gebäude oder deren Theile, die nur zeitweilig nicht benutzt werden der Schätzung unterzogen werden sollen, es sei denn, dass sie einen Umbau, der mehr als ein halbes Jahr in Anspruch nimmt, unterworfen oder durch Feuer, Wasser oder ähnliche Ursachen zerstört worden sind. Eine Rückzahlung der einmal entrichteten Steuer findet nicht statt.

Auch in England findet sich die, ähnlich in anderen Staaten wie z. B. in Preussen, existirende Bestimmung, dass Gärten oder Plätze, welche ein gewisses Flächenmass und zwar in England ein Acre nicht überschreiten der Besteuerung nicht unterliegen und mit dem Wohngebäude zusammen eingeschätzt werden sollen.

Besteuert werden dagegen, wie es kaum erwähnt zu werden braucht, Gärten, welche Gewinnes halber bestehen.

Für Häuser, welche mehreren Besitzern gehören, bestimmt das englische Steuergesetz, dass jeder einer besonderen Person gehörige Theil, dessen Ertrag 20 L. überschreitet, wie ein getrenntes Haus als steuerpflichtig zu betrachten sein soll.¹⁾

Während bei uns zu Lande und auch in anderen Staaten Wohlthätigkeits-, Lehranstalten etc., soweit sie von diesen Institutionen selbst eingenommen sind, nicht zu Beamtenwohnungen dienen und keine Revenuen tragen, von der Steuer ohne Weiteres befreit sind, bestimmt das etwas abweichende englische Gesetz, dass derartige Anstalten der Steuerpflicht enthoben sein sollen im Falle, dass dieselben „bei der Steuerbehörde darum nachsuchen.“

Den Postulaten einer Ertragsbesteuerung nicht ganz entsprechend ist, dass in England nicht der jedesmalige jährliche Reinertrag sondern der durchschnittliche Ertrag aus zwei Jahren zur Steuergrundlage gewählt wird.

Wo keine jährlichen Revisionen bestehen, da wird es dem Publikum vielleicht aber gerade erwünscht sein, ihre Häuser nach Durchschnittserträgen besteuert zu sehen.

¹⁾ Vergl. Preussen und Württemberg.

Im Anschluss mögen hier noch einige Bemerkungen über die Schätzungsorganisation und das Reclamationsverfahren der verschiedenen Staaten¹⁾, Platz finden.

In P r e u s s e n geschieht die Veranlagung der Gebäudesteuer unter der Leitung der Bezirksregierung innerhalb der zu bildenden Veranlagungsbezirke durch Commissionen unter dem Vorsitze besonderer Ausführungscommissarien. Die Zahl der Mitglieder dieser Commissionen wird nach dem Umfange der betreffenden Veranlagungsbezirke und nach der Zahl der dazu gehörigen Städte von der Bezirksregierung bestimmt. Die Mitglieder werden von der kreisständigen Versammlung, für solche Städte aber, welche einen Veranlagungsbezirk für sich bilden, von der Stadtverordnetenversammlung gewählt. Die Beschlüsse der Veranlagungscommissionen werden nach einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Im Falle von Stimmengleichheit giebt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Etwas einfacher ist das Einschätzungsverfahren in B a y e r n. Dort findet die Einschätzung der Miethen durch sachverständige Taxatoren, welche aus der freien Wahl der betreffenden Gemeinden hervorgehen, unter der Leitung eines von Regierungsfinanzkammer ernannten Obertaxators statt. Dem Obertaxator steht kein Stimmenrecht, sondern bloss ein informatives Gutachten zu. Die Taxatoren entscheiden nach Stimmenmehrheit. Im Falle von Stimmengleichheit oder Disparität, wird zur Erzielung eines Majoritätspruches einer der schon früher für jenes Amt erwählten Ersatzmänner berufen.

In B a d e n wird die neue Einschätzung der Gebäude unter der Oberaufsicht des Finanzministeriums von einer gemäss Art. 53 des Gesetzes vom 7 Mai 1856 gebildeten Ministerialcommission geleitet und zwar ernennt das Finanzministerium auf Vorschlag der Ministerialcommission zu den Einschätzungsarbeiten für eine Anzahl von Steuerdistricten, einen Steuercommissär, welchem für jeden einzelnen dieser Steuerdistricte zwei beedigte Bauverständige als Schätzer beigegeben werden. Der eine dieser Schätzer wird aus den bauverständigen Einwohnern des betreffenden Ortes, oder in gewissem Falle, aus den Einwohnern eines benachbarten Ortes erwählt. Der andere Schätzer wird je für sämtliche Steuerdistricte des Bezirks eines Steuercommissärs aus der Reihe der gebildeten Baumeister oder Werkmeister erwählt.

Beide werden vom Bezirksamte ernannt und zwar der Ortschätzer auf den Vorschlag des Gemeinderathes und in gewissen Fällen nach Hörung der Gebäudeeigenthümer oder deren Ver-

¹⁾ Mit Ausschluss der hessischen und englischen Bestimmungen, welche im vorliegenden Material fehlen.

treter, der Bezirksschätzer nach Berathung des Bezirksrathes, beide aber nach Vernehmung des Steuercommissärs. In gewissen Fällen von Meinungsverschiedenheiten ist die Entscheidung der Ministerialcommission einzuholen.

In W ü r t t e m b e r g werden nach der Ernennung einer unmittelbar unterm Finanzministerium stehenden, mit den Befugnissen eines Landescollegiums ausgestatteten Katastercommission, Bezirks-Schätzungscommissionen für das Einschätzungsgeschäft in den einzelnen Oberamtsbezirken und Steuerdistricten erwählt, welche aus einem von der Katastercommission zu ernennenden Steuercommissär und vier beeidigten Schätzern bestehen. Von letzteren sind drei bauverständige Bezirksschätzer und einer ein von dem Gemeinderathe der betreffenden Gemeinde zu wählender, sachverständiger Ortschaftsleiter. Die Schätzungscommissionen sind berechtigt, weitere Sachverständige mit beratender Stimme hinzuzuziehen. Die Beeidigung der Bezirks- und Ortschaftsleiter, sowie der Ersatzmänner ist durch den Steuercommissär auszuführen.

In H e s s e n erfolgt die Abschätzung der Normalgebäude durch die Hauptschätzungscommissionen, während die Abschätzung der übrigen Gebäude durch Bezirksschätzungscommissionen stattfindet.

Zum Zweck der Veranlagung ist das ganze Grossherzogthum in 32 Steuercommissariate getheilt und für jeden dieser Verwaltungsbezirke ist ein Steuerbeamter unter dem Titel „Steuercommissär“ angestellt, dem die sehr mannigfaltigen Regulirungs- und Vertheilungsarbeiten zustehen.

In O e s t e r r e i c h hat man zwischen Steuerbehörden erster und zweiter Instanz zu unterscheiden. Erstere sind Steueradministrationen, Steuerlocalcommissionen und Bezirkshauptmannschaften, letztere Finanzlandesdirectionen und Finanzdirectionen. Die Erhebung der Hauszinserträge wird von den Steuerbehörden erster Instanz vorgenommen, welche den Steuerbehörden zweiter Instanz untergeordnet sind.

Reclamationen sind in P r e u s s e n zunächst bei dem Ausführungscommissär des Veranlagungsbezirkes anzubringen. Nach Vernehmung des Gutachtens der Veranlagungscommission entscheidet die Regierung über die Reclamation. Gegen die Entscheidung derselben steht dem Reclamanten, nach dem Empfange der Entscheidung, der Recurs an den Finanzminister offen. Der Finanzminister, welchem die oberste Leitung des gesammten Veranlagungsgeschäftes zusteht, ist befugt, von den Veranlagungsarbeiten durch besondere Commissarien an Ort und Stelle Einsicht nehmen zu lassen, die zur Herstellung der erforderlichen

Gleichmässigkeit nothwendigen Anordnungen zu treffen, und auch etwaige Irrthümer und Verstösse gegen die Veranlagungsvorschriften von Amtswegen zu berichten.

In Bayern sind die Reclamationen bei den Districtspolizeibehörden anzumelden. Die Untersuchung und Bescheidung aller Reclamationen und zwar sowohl in formeller als in materieller Beziehung, wird einem Compromissgerichte von Sachverständigen übertragen. Dieses Compromissgericht bildet sich:

a) Aus einem Obertaxator, welcher von der einschlägigen Districtspolizeibehörde nach der für die fragliche Function von Seiten der Regierungsfinanzkammer erfolgten Bezeichnung der verfügbaren Persönlichkeiten, requirirt wird.

b) Aus zwei Taxatoren, deren einen der betreffende Hausbesitzer, den anderen aber das einschlägige Rentamt aus der Zahl der von der Gemeinde gewählten Taxatoren ernennt.

Die leitende Behörde nimmt die Verhandlungen und die Compromissprüche protokollarisch auf und eröffnet die letzteren den Reclamanten.

In Baden können Reclamationen zunächst von der unter Oberaufsicht des Finanzministeriums stehenden Ministerialcommission derart berücksichtigt werden, dass eine nochmalige Prüfung durch andere Schätzer angeordnet wird und ferner steht den Gebäudeeigenthümern gegen die Festsetzung der Steueranschläge auch das Recursrecht an das Finanzministerium zu.

In Württemberg werden Reclamationen bei den Ortsvorstehern eingereicht, welche dieselben dem Steuercommissär übersenden. Nach Vollendung der Einschätzungen hat der Steuercommissär in Gemeinschaft mit den Bezirksschätzern, die Reclamationen dahin zu prüfen, ob Aenderungen bei der Katastercommission zu beantragen seien.

In Hessen sind die Gebäudebesitzer nach Art. 28 des Katastergesetzes vom 13. April 1824 zu Reclamationen berechtigt, wenn sie nachweisen zu können glauben, dass der abgeschätzte Kaufwerth um mehr als $\frac{1}{10}$ von dem wahren mittleren Kaufwerth der betreffenden Gebäude abweicht. Die Reclamationen werden in der Gr. Bürgermeisterei mündlich zu Protocoll gegeben oder schriftlich eingereicht, und darauf der Bezirks-Abschätzungs-Commission zur Begutachtung mitgetheilt. Wird die Reclamation für unbegründet erklärt und will sich der Reclamant nicht beruhigen, so kann er beantragen, dass eine General-schätzung durch drei unpartheiische Sachverständige angeordnet werde, auf deren Grund die Gr. Obersteuereirection über die Reclamation entscheidet.

Gegen diese Entscheidung ist noch der Recurs an das Gr. Finanzministerium innerhalb von 14 Tagen zulässig, der

jedoch nicht gegen die angeordnete zweite Expertise, sondern nur gegen die auf dieselbe gegründete Entscheidung und etwa gegen die Formen des einzuhaltenden Verfahrens gerichtet sein kann.

Wie wir gesehen haben, haben die verschiedenen Länder nach dem vorliegendem Material ein, zwei oder drei Reclamationsinstanzen. Eine einzige Instanz dürfte wohl schwerlich genügend sein, im Uebrigen aber lässt sich die bessere oder weniger gute Einrichtung der einzelnen Länder theoretisch kaum feststellen¹⁾.

¹⁾ In Russland sind Reclamationen, wie aus dem betr. Reglement hervorgeht, gegen die Repartitionscommission, die Duma oder die dieselbe ersetzende Institution zu richten. Vergl. meine Abhandlung: „Die Immobilienbesteuerung in Russland.“

Resultate der Vergleiche.

Unter den Ergebnissen der vorstehenden Vergleiche lassen sich in Bezug auf die riga'schen Anordnungen zwei Gruppen unterscheiden, nämlich fehlende und abweichende Bestimmungen. Beiden begegnen wir in jeder einzelnen Steuer, die wir kennen gelernt haben und nicht selten beziehen sie sich in mehreren Steuern zugleich auf dieselben oder nahe zu dieselben Gegenstände.

Die Ergänzung resp. Aenderung jener fehlenden und abweichenden Bestimmungen, die grösstentheils Mängel unserer Besteuerung bilden, ist wohl sehr erwünscht und nur in einzelnen Fällen stehen denselben gravirenden Gründe entgegen.

Es fehlen Bestimmungen über folgende Punkte:

Ueber Häuser, die mehreren Personen gehören;

- „ die Regelung der Besteuerung beim Eigenthumswechsel;
- „ „vereidigte“ Taxatoren;
- „ obligatorische Zinsfatirungen;
- „ in Folge falscher Reclamationen entstandene Kosten;
- „ die Besteuerung resp. Nichtbesteuerung der Area;
- „ die Frage, wem die Steuer zur Last zu schreiben ist¹⁾);
- „ die Besteuerung von Fabrikarbeiterhäusern bei Fabriken;
- „ die Besteuerung von Fabrikarbeitern gehöriger Wohngebäude;
- „ die Besteuerung nach durchschnittlichen Mietherträgen;
- „ Reclamationen gegen die Wahl von Normal- oder Mustergebäuden;
- „ die Besteuerung vereinzelt liegender Gebäude;
- „ Ratenweise Steuerentrichtung;
- „ Reclamationen von Ortsvorständen;
- „ die Eintragungen der Gebäude.

Dagegen finden sich abweichende Bestimmungen:

Ueber die Besteuerung der ländlichen Wohngebäude;

- „ die Dienstwohnungen der Gymnasial-, Seminar- und Schullehrer;
- „ den Zeitpunkt der Besteuerung von Neu- und Umbauten;
- „ durch Elementarunfälle ganz oder theilweise zerstörte Gebäude;
- „ die Verpflichtung der Miether und Nutzungsberechtigter zur Auskunftsertheilung;
- „ den Zeitpunkt der allgemeinen Einschätzung;

¹⁾ Cf. pag. 56.

Ueber Geldstrafen bei wissentlich falschen Angaben oder Verheimlichungen von Miethobjecten;

- „ die Besteuerung von Villen;
- „ die Besteuerung von Hofräumen, ferner von Haus- oder Ziegärten;
- „ die Schätzung von Commissionsmitgliedern gehöriger Gebäude;
- „ die Besteuerung von Fabriken;
- „ Erhaltungskosten;
- „ ein Ertragsminimum für die Besteuerung;
- „ Beschwerdefristen.

Am häufigsten treten aus unseren Vergleichen, in Bezug auf Riga, folgende fehlende und abweichende Bestimmungen hervor:

Ueber Häuser, die mehreren Personen gehören;

- „ die Verpflichtung der Miether, Angaben über die Miethverhältnisse zu machen (Zinsfatirungen);
- „ die Besteuerung ländlicher Wohngebäude etc.;
- „ den Zeitpunkt der Besteuerung von Neu- und Umbauten;
- „ die Regelung der Besteuerung beim Eigenthumswechsel;
- „ durch Elementarunfälle ganz oder theilweise zerstörte Gebäude;
- „ den Zeitpunkt (resp. die Bedingung) der allgemeinen Einschätzung;
- „ die Besteuerung von Villen;
- „ Reclamationskosten, die in Folge falscher Reclamationen entstanden sind;
- „ Strafbestimmungen bei falschen Angaben;
- „ die Besteuerung von Hofplätzen und Haus- oder Ziegärten;
- „ die Besteuerung von Fabriken.

Wir wollen nun in Folgendem, die einzelnen fehlenden und abweichenden Bestimmungen nach der vorhin erwähnten Reihenfolge, einer kurzen Betrachtung unterziehen.

Fehlende Bestimmungen.

Auch bei uns kommt es sehr oft vor, dass ein Haus mehreren Personen z. B. Erben gehört. Es wird dann gewöhnlich derart gehalten, dass sich die Erben nicht realiter in das Object selbst theilen, sondern es wird das Haus entweder von einem der betreffenden Mitbesitzer oder von einem juristischen Administrator etc. verwaltet.

Nun ist aber doch der Fall nicht ausgeschlossen, dass sich die Besitzer in das in gemeinschaftlichem Besitze befindliche Object aus irgend welchen Gründen realiter theilen wollen und für diese Fälle müsste es denn doch wohl auch Bestimmungen

geben. Die Theilung kann verschieden vor sich gehen, nämlich entweder in vertikaler oder horizontaler Weise. Manchmal wird das Haus durch eine bestehende, vom Dachfirst zum Fundamente hindurch gehende Scheidewand direct getheilt, so dass eine ganz gleiche reelle Theilung erzielt und die gleichen Theile gleichsam besondere Gebäude bilden oder es kann die Theilung z. B. nach Stockwerken vor sich gehn.¹⁾ Die württembergische Gebäudebesteuerung will in der Regel nur den ersten Fall berücksichtigen, die preussische, die casuistischer ist, schreibt auch für den letzten Fall Regeln vor.

Die preussische Gesetzgebung macht darauf aufmerksam, dass sie nur auf realiter gesonderte, dagegen nicht auf ideelle Eigenthumsantheile in der Besteuerung Rücksicht nehme, giebt eine genaue Erklärung darüber ab, in welchem Falle reell getheiltes Eigenthum oder ideelles Miteigenthum vorliege etc.

Zu jedem reellen Eigenthumsantheile kann, sofern ein solcher vorhanden ist, ein besonderer Hausgarten gerechnet werden.

Für das Publicum sehr bequem ist die württembergische Bestimmung, nach welcher die Steuerbehörde Gebäude, die verschiedenen Eigenthümer in ungetheilter Gemeinschaft gehören, allerdings als Ganzes abschätzt, dabei aber den Steuerantheil nach dem ihnen an dem ganzen Hause zustehenden Bruchtheile berechnet.

Einfach und für das Publikum bequem ist die englische Bestimmung, nach welcher jeder Theil, der 20 L. oder mehr Ertrag gewährt, als getrenntes Object behandelt wird und es ist ja bekannt, dass England erst von 20 L. Ertrag an besteuert.

Es ist kaum anzunehmen, dass man den Besitzern eines Gebäudes eine Theilung nach reellen²⁾ Eigenthumsstücken untersagen könnte und wenn einer solchen Theilung nichts entgegensteht, so müsste sich denn auch die bestehende Besteuerung diesen Verhältnissen accomodiren und die Lücke durch entsprechende Bestimmungen ausfüllen.

Bestimmungen zur Regelung der Besteuerung beim Eigenthumswechsel dürften wohl bei dem häufigen Vorkommen von Eigenthumswechsel bei Immobilien unzweifelhaft von Bedeutung sein und sind um so mehr zu empfehlen, als sie Meinungsdivergenzen beim Publicum, die sehr leicht bei dieser Gelegenheit entstehen könnten, vorbeugen. Das preussische Gesetz macht es zur Erhaltung der Giltigkeit der Gebäudesteuerrollen dem be-

¹⁾ In Hessen werden, wenngleich nur in dringenden Fällen Haus-theilungen gestattet, wobei aber das Gesetz gilt, dass eine Theilung in mehr als zwei Theile nicht erlaubt wird — cf. Ludwig Baur: „Handbuch des directen Steuerwesens im Grossherzogthum Hessen.“ Heidelberg, 1868.

²⁾ Wohl noch weniger nach ideellen Eigenthumstheilen.

treffenden Eigenthümer zunächst zur Pflicht, Veränderungen, die im Eigenthumsverhältnisse der Gebäude eintreten, zur Kenntniss der Steuerbehörde zu bringen. Wird keine Anzeige gemacht, so wird die Steuer so lange von dem alten Eigenthümer fort-erhoben bis die betreffenden Angaben gemacht werden, wobei der neue Besitzer von der auch ihm gesetzlich auferlegten Haftpflicht für die Gebäudesteuer nicht befreit ist.

Nothwendig wird die entsprechende Bestimmung in dem Falle, wenn ein Eigenthumswechsel bei Gebäuden eintritt, auf welchen Steuerrückstände ruhen. Dabei entsteht die Frage, wer correcter Weise die Steuer zu tragen habe¹⁾, der frühere oder der augenblickliche Besitzer. Da der frühere Besitzer diejenige Person ist, welche den Betrag schuldig geblieben ist, resp. zur Anhäufung des Rückstandes Veranlassung gegeben hat, so liegt es wohl logisch näher bei einem Eigenthumswechsel auf jenen und nicht auf den augenblicklichen Besitzer Regress zu nehmen. Aus praktischen Gründen aber, weil nämlich das Immobilien ein Object bietet, welchem gegenüber man seine Ansprüche verhältnissmässig leicht geltend machen kann, bildet man gleichsam eine Steuerpflicht des Hauses selbst und macht für Steuerrückstände häufig den augenblicklichen Besitzer verantwortlich, wie das z. B. auch in Oesterreich und Riga geschieht.

Dass vereidigte sachverständige Taxatoren, wie man sie in in Bayern und Württemberg hat, im Allgemeinen doch eine grössere Garantie für eine ganz gesetzmässige, gewissenhafte und gerechte Besteuerung bieten, als unvereidigte, dürfte wohl zweifellos sein. Vereidigte Taxatoren sollen sich in Bayern gut bewährt haben und v Myrbach proponirt, solche auch für Oesterreich.

Sie sollten dort von den betreffenden Gemeinden für eine längere Reihe von Jahren gewählt, vom Staate vereidigt und in den Fällen, in denen die Behörde die von der Miethpartei einbekannten Miethwerthe nicht für zutreffend erkennt, hätte eine

¹⁾ Bei dieser Gelegenheit möchte ich auch der österreichischen Gebäudesteuer-Gesetzgebung Erwähnung thun.

Die österreichische Gebäudesteuer ist eine auf dem Reale selbst lastende Abgabe, welche sich ausschliesslich nach den Eigenschaften des steuerpflichtigen Objects, ohne Rücksicht auf die Person des Besitzers richtet und ipso jure das Pfandrecht, und wenn sie nicht länger als drei Jahre ausständig ist, auch das gesetzliche Vorzugsrecht vor allen Pfandgläubigern geniesst. Die subjective Steuerpflicht trifft den jeweiligen Eigenthümer oder permanenten Nutzniesser und geht mit dem Object von einem Besitzer resp. Nutzniesser auf den andern über, so dass der jeweilige Besitzer resp. Nutzniesser zur Zahlung aller, auch unter den Vorbesitzern erwachsenen Steuerbeträge verpflichtet ist, ohne das dadurch die persönliche Haftpflicht des früheren Steuersubjects erlischt.

unter der Leitung eines Finanzbeamten gebildete Commission von zwei bis drei Taxatoren den richtigen Miethwerth festzustellen¹⁾).

Den Einwand, dass die Vereidigung oder Nichtvereidigung der Taxatoren ziemlich belanglos sei, glaube ich nicht gelten lassen zu können, oder man müsste es in jedem Fall mit ganz besonders gewissenhaften Personen zu thun haben.

Wir wenden uns jetzt den sogenannten obligatorischen Zinsfaturungen oder dem Declarationssystem zu, worüber in der bayerischen Gesetzgebung Anordnungen getroffen sind und die sich von blossen Angaben über die Vermiethungsverhältnisse dadurch unterscheiden, dass sie in der Regel schriftlich zu geschehen haben. Wenngleich bekannt ist, dass obligatorische Zinsfaturungen den Beamten die Einschätzungsarbeiten in der Regel erleichtern und andererseits auch die Verheimlichung von Miethobjecten sehr erschweren, so kann man denselben doch nicht den Vorwurf ersparen, dass sie dem Publikum umständlich und kostspielig sind. v. Myrbach theilt aus seinen Erfahrungen aus Oesterreich, wo auch obligatorische Zinsbekenntnisse existiren, z. B. mit, dass kaum ein Viertel der eingereichten Fassionen von den Hausbesitzern selbst angefertigt werden. Die Abfassung resp. Ausfüllung derselben, werde gewöhnlich besonders dafür honorirten Personen aufgetragen und v. Myrbach berechnet die für Oesterreich dadurch entstehenden Kosten auf eine recht hohe Summe.

Ihren Zweck erreichen sie für die Behörde gewiss gut und z. B. in Oesterreich sollen Verheimlichungen von Zinsobjecten oder falsche Fassionen sehr selten vorkommen, aber für das Publikum werden sie durch die immerhin etwas schwierige Fassionslegung keine Annehmlichkeit bilden, während durch die Einrichtung der Zinsbekenntnisse andererseits der Besichtigung der Wohnungen durch Steuerbeamte vorgebeugt wird. Wer solche Besichtigungen nicht gern hat und es mit dem englischen Sprüchwort: „my house is my castle“ hält, dem wird die Institution der obligatorischen Zinsfassionen nicht unlieb sein.

Zu einer correcten Besteuerung und zur Erleichterung der Steuercontrole wird sich die Bestimmung der obligatorischen Zinsfassionen wohl empfehlen.

„Mit Hilfe des Bekenntniss- und Zeugnisszwanges für Miether und Vermiether“, sagt Schöffle, „kann der Bruttoertrag, und zwar durch ein ausschliesslich bürokratisches Einsteuerungsverfahren, sicher ermittelt werden.“

¹⁾ In Russland besteht in Titlis und einigen anderen Städten, bei den Schätzungen der communalen Immobiliensteuer, der Gebrauch der Vereidigung der Glieder der verschiedenen Commissionen.

Als Voraussetzungen für das Prosperiren der Bestimmung der obligatorischen Zinsfaturungen sind einerseits Ehrlichkeit der Bevölkerung, andererseits Strafbestimmungen anzuführen; in Oesterreich gilt für den Fall von Malversationen sogar die im Grunde unmoralische Institution von Belohnungen für Denunciationen, deren Triebfedern gewöhnlich wohl nur Hass oder Geldgier sein dürften.

Ausserdem setzt die Einführung des Declarationssystems die fast allgemeine Verbreitung eines gewissen Bildungsgrades voraus, wenn von Seiten nicht gebildeten Hausbesitzern nicht gar zu viele irrthümliche Angaben gemacht werden oder solchen Hausbesitzern nicht Kosten für die Ausfertigung der Declarationsangaben entstehen sollen.

Man könnte etwa die Kenntniss des Schreibens und Lesens zum entscheidenden Moment wählen und demnach die Hausbesitzer in zwei Gruppen theilen: in eine solche, für welche die Declarationen obligatorisch sind, und eine solche, für welche die Feststellung der Steuerobjecte durch amtliche Nachforschung zu geschehen hätte. v. Helferich¹⁾, welcher die Declarationspflicht ebenfalls nicht zu einer allgemeinen machen will, möchte angeordnet wissen, dass zwar Jeder declariren dürfe, und dass von Jedem eine Declaration verlangt werden könne, dass aber erst von einer gewissen Stufe des Einkommens an — dies wird wohl auch für Erträge gelten — die Angabe derselben obligatorisch sein solle. Freilich entsteht dann die Schwierigkeit, die Einzelnen je nach ihrer Zugehörigkeit zur höheren oder tieferen Stufe zu scheiden; sie sei aber ein geringeres Uebel als die Einholung von Declarationen von sämmtlichen Pflichtigen und deren Prüfung.

Im Uebrigen meint v. Helferich, dass man „bei der grossen Masse der Pflichtigen leichter und im Ganzen genau genug mittelst Einschätzung derselben durch die Gemeindebehörde oder besondere mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Steueraus-schüsse zum Ziele käme.“

Roscher²⁾ äussert sich bei Besprechung der „amtlichen Nachforschung“ gegenüber den Steuerpflichtigen, oder dem „Anmeldungszwang“ für die Pflichtigen selbst, wie folgt:

„Gern verbindet man beide Wege: Die Pflichtigen müssen declariren, und die Behörde prüft dann nicht bloss die verdächtigen Angaben genauer nach, sondern überhaupt so viele, dass sie hoffen darf, es werde schon die Aussicht auf eine solche Nachprüfung und die dem Lügner drohende Strafe die meisten falschen Angaben von vornherein verhüten.“

¹⁾ Cf. Joh. Helferich: „Allgemeine Steuerlehre“ in Schönberg's Handbuch.

²⁾ W. Roscher: „System der Finanzwissenschaft“, Leipzig 1886.

Will man das Declarationssystem einführen, so scheint es mir jedenfalls ausser Zweifel zu sein, dass die Selbsteinschätzung nicht obligatorisch für sämtliche Hausbesitzer und nicht gar zu ausführlich gemacht werden sollte.

Der gebildete Hausbesitzer wird im Stande sein eine richtige Declaration zu machen, die Ausfertigung der letzteren aber, in vielen Fällen, etwa aus Bequemlichkeit, besonders mit dem Declariren vertrauten Personen übertragen; während der ungebildete Besitzer entweder aus Unwissenheit falsche Declarationen machen oder aber zu Kosten veranlasst werden wird, da er sich zum Declariren fremder Personen bedienen muss.

Um einer Exploitation des Publicums durch Personen, welche sich gewerbsmässig mit dem Declariren beschäftigen, vorzubeugen, wäre es angezeigt, für erstere eine besondere Taxe auszuarbeiten und das gewerbsmässige Declariren von einer Concession der Steuerbehörde abhängig zu machen.

Wir gehen jetzt auf einen Punkt des Reclamationswesens über, der in unserer Instruction Berücksichtigung finden sollte. Derselbe betrifft die Frage, wer im Falle falscher Reclamationen die Kosten derselben zu tragen hat. Das badensche Gesetz sagt, dass die Commission die Kosten, im Falle unbegründeter Reclamationen, ganz oder theilweise den betreffenden Gebäudeeigenthümern zur Last setzen könne. Das bayerische Gesetz bestimmt, dass, wenn eine Reclamation, sei es aus formellen oder materiellen Gründen, als unbegründet befunden wird, die Besitzer der betreffenden Gebäude den sie treffenden Kostenantheil zu tragen hätten, die übrigen Kosten aber der Staatskasse zur Last fallen sollen. Das preussische und hessische Gesetz schiebt den Reclamanten im Falle, dass die betr. Reclamationen unbegründet sind, resp. nicht zu Gunsten der Reclamanten ausfallen, letzteren die Tragung der Kosten zu.

Jene Bestimmungen sind in sofern beachtenswerth als dieselben als Repressivmassregeln gegen unüberlegte resp. frivole Reclamationen dienen können.

Die Area, d. h. der Platz, auf welchem ein Immobil errichtet ist, bildet in sämtlichen Staaten ein Steuerobject, während sie in Riga nicht besteuert wird.

Beiläufig angeführt sei, dass die Area z. B. in Oesterreich bis zum Jahre 1881 ein Object der Grundsteuer bildete, dass man dort aber ihre Loslösung aus derselben und ihre Unterstellung unter die Gebäudesteuer als einen Fortschritt betrachtet.

Die in Riga fehlenden Bestimmungen über die Besteuerung von Fabrikarbeiterhäusern bei Fabriken, ferner über die Fabrikarbeitern gehörigen Wohngebäuden wollen wir bei den abweichenden Bestimmungen über die Fabrikbesteuerung etc. besprechen.

Ueber Leerstehungen, welche in England correcter Weise je nach dem concreten Fall entweder ganz oder theilweise Berücksichtigung finden, ist schon an anderer Stelle gesprochen worden und wollen wir daher hier nicht wieder auf diesen Punkt eingehen. Die Nichtberücksichtigung der Leerstehungen ist mitbin einer der elatantesten Unzulänglichkeiten unserer Steuer, welche hierin der Billigkeit entbehrt und zweifellos eine grosse Härte involvirt.

Noch weit leichter als bei den in der Stadt belegenen Gebäuden, kommt es bei vom Verkehr entfernten Häusern zu Leerstehungen. So bleiben z. B. grössere Villen, die höhere Miethen beanspruchen und nur einige Monate bewohnt zu werden pflegen, besonders in Gegenden, in welchen es nicht wenige Villen oder Landhäuser giebt, sehr leicht leer und bei der Gelegenheit zeigt sich denn auch wieder die Mangelhaftigkeit jener Nichtberücksichtigung.

Was die Besteuerung nach durchschnittlichen Miethwerthen anbelangt, so entspricht eine solche bekanntlich nicht einer reinen Ertragssteuer. Prinzipiell am richtigsten wäre es durch jährliche Revisionen den jedesmaligen Reinertrag der Gebäude festzustellen und danach die Steuer zu berechnen. Wo aber nicht jährliche Revisionen stattfinden, da wird es dem Publikum, besonders in aufblühenden Orten, nicht unerwünscht sein nach dem mehrjährigen Durchschnitte der Erträge besteuert zu werden und die zu besteuernde Summe wird in der That, unter sonst günstigen Verhältnissen, etwas kleiner sein, als wenn nach dem thatsächlichen, jährlichen Ertrage besteuert wird; in sinkenden Orten dagegen wird die zu besteuernde Summe, im Vergleich zu dem thatsächlichen Ertrage, durch Berücksichtigung durchschnittlicher Mietherträge zunehmen und daher dem Publikum weniger erwünscht sein. Bei der verschiedenen Dauer der Perioden, aus welchen jener durchschnittliche Miethertrag berechnet wird und je nach den Graden der Zu- oder Abnahme der Mietherträge wird sich das Verhältniss der Durchschnittssummen zu den factischen, jährlichen Erträgen anders gestalten und die Frage der Besteuerung nach den thatsächlichen oder nach dem durchschnittlichen Ertrage von verschiedener, oft allerdings wohl von sehr geringer Bedeutung für den Hausbesitzer sein.

In den riga'schen Instructionen ist darüber keine Bestimmung getroffen worden, ob gegen die von der Delegirtencommission für die betreffenden Einschätzungsbezirke erwählten Normal- oder Mustergebäude Reclamationen erhoben werden dürfen oder nicht, ja die Schätzung und Ausmessung der Normalgebäude ist sogar der Beschwerdeführung bei der Delegirtencommission, wie ausdrücklich betont wird, entzogen. In

Bayern gilt das Gesetz, dass als Musterhäuser nur solche Gebäude benutzt werden dürfen, bei welchen der vom Eigenthümer und von den Miethbewohnern angegebene Miethertrag von sämtlichen Taxatoren anerkannt und gegen deren Wahl, Geltungsbereich und Miethsätze von keinem anderen Hauseigenthümer innerhalb einer unerstrecklichen Frist von vierzehn Tagen, ein begründeter Einspruch erhoben worden ist.

Zwar ist Seisser in seinem Commentar dieses Paragraphen der Meinung, dass unter „Hauseigenthümer“ in diesem Falle nur die betheiligten Hauseigenthümer d. h. diejenigen, welche dem Geltungsbereich des Musterhauses angehören, gemeint sei können, aber wenn jene Hausbesitzer ja auch zweifellos hier in erster Linie in Betracht kommen, so ist doch wohl auch der Fall nicht ausgeschlossen, dass ein Hausbesitzer aus einem anderen Geltungsbereich Beschwerde erhebt, um etwa die relativ zu ungünstige Wahl des Musterhauses seines Bereiches zu constatiren, oder aus anderen Gründen Reclamationen erhebt, weshalb die nach Seisser bestehende Einschränkung des Sinnes jener Gesetzesstelle mir nicht recht acceptabel erscheint.

Weshalb man Reclamationen gegen die Wahl, den Geltungsbereich und die Miethsätze der Miethhäuser, wie sie in Bayern gestattet sind, nicht überhaupt zulassen sollte, ist nicht ersichtlich.

Auch jene Wahlen und Bestimmungen sind so wie andere, Irrthümern ausgesetzt und auch bei jenen Gelegenheiten können wichtige lokale Verhältnisse übersehen werden, die anderen Hausbesitzern oder Sachverständigen besser bekannt sind, als den Gliedern der Commissionen.

Die baden'sche Instruction erwähnt auch der Abschätzung vereinzelt liegender Gebäude. Dieselben sollen soweit thunlich, nach Massgabe der Schätzung der der gleichen Benutzungsart gewidmeten Gebäude benachbarter Orte und unter genauer Berücksichtigung der auf den Werth Einfluss habenden besonderen Verhältnisse abgeschätzt werden.

Diese Bestimmung wäre in Riga z. B. bei von Häuslern, Fabrikarbeitern etc. bewohnten Gebäuden — soweit es nicht schon etwa geschieht — in Betracht zu ziehen.

Aus den riga'schen Instructionen ist nicht ersichtlich, ob die Steuerzahlung eine einmalige oder ratenweise ist, die Zahlung der communalen Immobiliensteuer findet, wie aus der Praxis bekannt ist, im Laufe von vier Monaten statt, wobei sowohl für Häuser der inneren Stadt als der Vorstädte je zwei Monate

angesetzt sind, während die Zahlung der Kronimmobiliensteuer, was dem Publicum sehr unbequem sein soll, im Laufe eines einzigen Monates zu erfolgen hat.

Dagegen bestimmt das bayrische Steuergesetz, dass die Erhebung der Haussteuer ratenweise an bestimmten Steuerzielen stattzufinden habe, deren Termine im Verordnungswege festgesetzt werden sollen.

Der Empfang der Steuersummen im vollen Umfange und im Laufe von nicht langer Zeit wird dem Staate resp. der Commune finanziell gewiss stets erwünscht sein; verwaltungstechnisch wird die einmalige Einzahlung, die etwa mit temporären Hilfsarbeitern bewältigt werden kann, wohl auch erwünschter sein als Ratenzahlungen zu bestimmten Terminen, die vielleicht die Anstellung einer Anzahl beständiger Beamter erfordern und daher die Steuererhebung vertheuern; für das Publikum aber, ganz besonders für das weniger bemittelte, werden ratenweise Zahlungen zweifellos bequem und erwünscht sein.

Das ausdrückliche Recht der Ortsvorstände gegen die Abschätzungen zu reclamiren, wie ein solches in verschiedenen Staaten wie z. B. in Bayern und Hessen besteht, könnte zu nicht unbedeutenden Zurechtstellungen führen. Voraussetzung ist die Gleichzeitigkeit der Offenlegung, so dass die Ortsvorstände event. durch Einsichtnahme und Vergleichung der Abschätzungen in anderen Gemeinden sich davon überzeugen können, ob sie Ursache haben, die Gemeinde durch das allgemeine Resultat der in derselben stattgefundenen Abschätzung für beschwert zu halten.

Bestimmungen über die Eintragungen von Gebäuden, die im gemeinschaftlichen Eigenthum von mehreren Personen stehen, streitiges Eigenthum ausmachen oder etwa auf fremden Grunde und Boden errichtet worden sind, werden dem Publicum in der Steuerinstruction nicht unerwünscht sein.

Abweichende Bestimmungen.

Wir haben im vorhergehenden Capitel die in verschiedenen Staaten üblichen Arten der Besteuerung der ländlichen Wohngebäude kennen gelernt. Preussen befreit von der Gebäudesteuer diejenigen unbewohnten Gebäude, welche nur zum Betriebe der Landwirthschaft z. B. zur Unterbringung des Wirthschaftsviehes, der Wirthschaftsgeräte, der Bodenerzeugnisse u. s. w. bestimmt sind, besteuert dagegen die landwirthschaftlichen Nebengewerbe, wie Brauereien, Brennereien, Ziegeleien, etc. und unterscheidet bei der Besteuerung ländlicher Wohngebäude drei Hauptklassen, bei welchen die Besteuerung nach individuell verschiedenen Einnahmeverhältnissen der betreffenden Besitzer aus

ihren Gütern, abgestuft wird. Nicht der muthmassliche Ertrag resp. die ersparte Miethe des betreffenden Gebäudes sondern die Gesamtverhältnisse der zu den betreffenden Gebäuden gehörigen ländlichen Besitzungen und nutzbaren Grundstücke sind hier bei der Classenbildung massgebend.¹⁾

Für umfangreiche, schlossartige Wohngebäude sind besondere Prinzipien gewählt, die wir bereits kennen gelernt haben, welchen aber nicht leicht Rechnung zu tragen sein muss und die andererseits eine gewisse Willkür seitens der Steuerbeamten und der betreffenden Besitzer nicht ausschliessen.

In Bayern werden die dem Betriebe der Landwirthschaft gewidmeten Gebäude von der sehr niedrigen Arealsteuer getroffen.

In Baden sollen alle zur Landwirthschaft dienenden Haupt- und Nebengebäude, Stallungen, Vorrathshäuser und Keller von der Besteuerung getroffen werden. Grosse Gebäude — namentlich auch Schlösser — die ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr gewidmet sind und nur theilweise benutzt werden, sollen nicht höher geschätzt werden, als Wohngebäude, die in Beziehung auf die Person des Eigenthümers die erforderliche Wohnungsbequemlichkeit bieten würden.

In Württemberg sollen die nicht zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehörigen Gebäude besteuert werden.

In Hessen sind Oeconomiegebäude, welche sowohl zur Gewinnung und zur Aufbewahrung der rohen Erzeugnisse des Ackerbaues als auch zu Stallungen dienen, von der Steuer befreit.

In Riga werden nur die ländlichen Wohngebäude besteuert, wobei man nach Abzug von 25% Erhaltungskosten bei Holz- und 15% bei Steingebäuden den Bruttoertrag der den Besitzern und Verwaltern dienenden Zimmer zu 30 Rbl., der für die Dienstboten bestimmten zu 15 Rbl. veranschlagt und so den Reinertrag festgestellt. Die zum landwirthschaftlichen Betriebe gehörigen Wirtschaftsgebäude sind steuerfrei.

Ich muss gestehen, dass mir schon manchmal beim Lesen dieser so einfach und praktisch erscheinenden Bestimmung Zweifel darüber aufgetaucht sind, woher gerade jene Zahlen genommen sind, ob sie auf genauen statistischen Daten oder bloss auf Annahmen beruhen und dass mir seitdem ich weiss, dass keine specielle statistische Enquête darüber stattgefunden hat, die Vorname einer eventuellen Correctur auf statistischer Basis vom

¹⁾ Der Weg, den die preussische Gebäudebesteuerung bei der schwierigen Frage der Besteuerung der landwirthschaftlichen Gebäude einschlägt, ist allerdings ungewöhnlich und ist sogar als „willkürlich“ bezeichnet worden.

Standpunkte einer correcten Besteuerung doch sehr erwünscht erscheint.¹⁾

Dass ländliche Wohngebäude im Allgemeinen geringer besteuert werden, als städtische, scheint mir wegen der in mehrfacher Beziehung ungünstiger gestellten, ländlichen Häuser, die aus alten Zeiten stammend, oft viel zu gross angelegt sind, nicht so wie in der Stadt vermiethet werden können etc. ganz gerecht. In welchem Verhältniss dieselben aber niedriger zu besteuern seien ist eine Frage, die sehr schwer zu entscheiden sein dürfte. Gegen die Nichtbesteuerung von, zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehöriger Gebäuden durch die Gebäudesteuer, hätte ich nichts einzuwenden, wenn dieselben durch die Gewerbesteuer getroffen würden.

Zum Schluss möchte ich noch hinzufügen, dass die häufig laut werdenden Klagen über die ungünstigen Verhältnisse der Landwirthschaft insbesondere der mittleren und kleineren Güter, die den grösseren gegenüber gewöhnlich noch ungünstiger gestellt sind, den Gedanken nahe legen, die Besteuerung erst von einer gewissen Grösse des nutzbaren Landes oder von einer gewissen Ertragshöhe an, eintreten zu lassen.

Bayern, das die den landwirthschaftlichen Betrieben gewidmeten Häusern, wenn auch nur sehr gering besteuert, kommt für uns wegen fehlender Casuistik des uns vorliegenden Materials nicht in Betracht ebenso auch Württemberg, das nur die dem landwirthschaftlichen Betriebe gewidmeten Gebäude nicht besteuert. Es lässt sich daraus nur eine niedrige Besteuerung der ländlichen Gebäude einerseits und eine vermuthlich nur ländliche Wohngebäude betreffende Besteuerung andererseits wahrnehmen.

Die in Baden gebräuchliche Berücksichtigung der „erforderlichen Wohnungsbequemlichkeit“ dürfte wohl einen Finger-

¹⁾ Lieventhal äussert sich in einer Besprechung der Immobilienschätzung im rigaschen Stadtgebiet ungefähr folgendermassen:

„Die Aufstellung der Schätzungsprinzipien für das weitere Stadtgebiet war am schwierigsten und ist unseres Erachtens auch am wenigsten zufriedenstellend ausgefallen. Wenigstens begegnet man hier Willkürlichkeiten, die sich in dem sonst mit grosser Sorgfalt und Ueberlegung ausgearbeiteten Entwurf nicht finden. Vielleicht waren dieselben nur um den Preis grosser Weitläufigkeiten zu vermeiden und wir wollen die Commission nicht tadeln, wenn sie kurz entschlossen den Knoten durchhieb, und z. B. die Sätze von 30 resp. 15 Rbl. pro Zimmer als Ertragswerth der Häuser im Nummerbezirk annahm, statt sich auf umständliche Schätzung einzulassen. Den Theoretiker aber choquirt der Mangel genügender Motivirung.“

Unsere Besteuerung der Wohngebäude auf dem Lande hat auch bei der Einführung der jetzt geltenden Instructionen mehrere Angriffe erfahren. Es wurde in der Presse darauf hingewiesen, dass bei den im Patrimonialgebiete belegenen Besitzungen zwischen solchen zu unterscheiden sei, die der Stadt näher liegen und z. Th. auch Häuserertrag gewähren und zwischen solchen, die von der Stadt weiter gelegen sind und durch ihre Landwirthschaft existiren. Es

zeig für eine Besteuerung bieten, die sich nicht immer nach der Anzahl der thatsächlich vorhandenen Zimmerzahl richten sollte und ich muss gestehen, dass ich gerne ein Zurückgehen auf jene alte, sächsische Bestimmung sehen würde, nach welcher eine gewisse Anzahl von Zimmern — dort waren es zehn — als Maximum für die Besteuerung festgesetzt wurde.

Die preussische Steuer enthält von sämmtlichen Steuern, die uns bekannt sind, die ausführlichsten Bestimmungen über ländliche Gebäude. Auch zeigt sich bei ihr der ausgesprochene Wunsch eine möglichst genaue Besteuerung z. B. der Wohngebäude zu ermöglichen.

Der preussischen Bestimmung, nach welcher im Gegensatz zu Riga die Dienstwohnungen der Gymnasial-, Seminar- und Schullehrer der Steuer nicht unterworfen werden,¹⁾ scheint mir doch vor der rigaschen Anordnung der Vorzug zu gebühren, denn die an Immobiliensteuern, besonders bei grösseren Lehrinstituten eventuell zu ersparenden Summen, könnten ja vielleicht sehr vortheilhaft zu Bildungszwecken u. drgl. verwandt werden, während der Ausfall der Steuereinnahmen, im Verhältnisse zur erhobenen Gesamtsumme, nur gering sein kann.

Allerdings muss zugegeben werden, dass dieser Grund vom Standpunkt der Reinertragsbestimmung nicht in Betracht kommen kann, aber er schliesst sich dem humanen Prinzip an, nach welchem Lehranstalten auch bei uns von der Besteuerung

wurde ferner auseinander gesetzt, dass Gebäude auf dem Lande nur einen Ausgabegegenstand und eine schwer zu tragende Last bildeten, die um so drückender werde, je kleiner das ertragsfähige Areal sei. Object der Besteuerung könne nur das ertragsfähige Land sein (?); auch bei denjenigen Landbesitzlichkeiten, deren Häuser vermietet werden könnten, sei das Princip der Besteuerung nach Zimmern nicht zu rechtfertigen, weil sich hier Wohnungen nicht in dieser Weise vermieten liessen. Es sei nicht zu übersehen, dass alle diese Gebäude unter ganz anderen Verhältnissen als die steuerpflichtigen Häuser in der Stadt errichtet worden seien. Sie seien fast durchgängig in grösserem Masstabe angelegt, als der unmittelbare Bedarf erheische, ja sie stammten noch zum grössten Theil aus der Zeit her, als die Einwohner Rigas im Sommer vorzugsweise in der nahen Umgebung von Riga zu wohnen pflegten. Alle diese Verhältnisse müssen berücksichtigt werden, und es dürfte sich, um gerecht zu sein, wohl kein anderer Weg finden, als die wirklichen Miethverhältnisse an Stelle und Ort zu erforschen. Es lässt sich wohl erst dann, auf solche Erfahrungen gestützt, der eventuelle Häusertrag nach den verschiedenen Bezirken im Durchschnitt festsetzen.

Dass bei uns in Russland selbstständige Landgemeindebezirke bisher keiner besonderen Gebäudesteuer unterworfen sind, dürfte bekannt sein, wohl aber sind nach der Städteordnung alle im „Stadtgebiete“ befindlichen Immobilien, mit wenigen Ausnahmen zu besteuern.

¹⁾ Als Hauptgrund für die Nichtbesteuerung der Dienstwohnungen der Lehrer dürfte wohl zu betrachten sein, dass von derselben Abstand genommen wird, um die Anlage oder Erhaltung gemeinnütziger Institute zu begünstigen und zu erleichtern.

ausgenommen sind.¹⁾ Beiläufig sei hierbei noch bemerkt, dass auch in Oesterreich die „Naturalwohnungen“ der in öffentlichen Lehr- und Erziehungsanstalten effectiv angestellten Lehrer eine permanente Steuerbefreiung geniessen.

In Bezug auf die Besteuerung von Neu- und Umbauten finden wir in Riga, Preussen, Sachsen, Bayern und Baden verschiedene Bestimmungen. In Riga werden die Neubauten von dem Zeitpunkte an, von welchem sie ganz oder theilweise in einen bewohnbaren bezw. benutzbaren Zustand gebracht und eingeschätzt worden sind, besteuert.

In Preussen herrscht eine zweijährige Steuerbefreiung vom Zeitpunkte der Bewohnbarkeit an. In Sachsen wird vom nächsten Jahre seit dem ein Haus in Gebrauch genommen werden durfte, in Bayern vom nächsten Jahre seit der Vollendung, in Baden vom letzten Jahre seit der Benutzbarkeit resp. der neuen Widmung besteuert.

Vom Standpunkt einer gewissenhaften Ertragsbesteuerung erscheint es am consequentesten, die Besteuerung erst dann und zwar in conformer Weise eintreten zu lassen, wenn ein Haus thatsächlich Erträge durch Vermiethung erzielt und theilweise oder vollständig vermietet resp. bewohnt ist.

Will man nicht nach der thatsächlich erfolgten, theilweisen oder vollständigen Vermiethung resp. Bewohnung eine conforme Besteuerung eintreten lassen, so würde nächst dem, wenn man exact vorgehen will, das richtigste sein, statistisch den Zeitpunkt festzustellen, an welchem nach der Herstellung des ganz oder theilweise benutzbaren Zustandes eines Hauses im Durchschnitt etwa auf eine vollständige Vermiethung zu rechnen ist und nach den gefundenen Ergebnissen die Besteuerung zu veranlagten.

Es erscheint in der That sehr fraglich, ob sich der Zeitpunkt des „ganz oder theilweise bewohnbaren und benutzbaren Zustandes eines Gebäudes,“ wie das in den rigaschen Instructionen bestimmt ist, mit dem Zeitpunkt der Vermiethung der betreffenden Gebäude in der Regel decke und ob unsere Anordnung daher richtig getroffen ist.

Dies würde sich, wie gesagt, nur an der Hand einer gewissenhaften Statistik mit einiger Genauigkeit bestimmen lassen. Bei der verhältnissmässig nicht grossen Zahl von Neubauten dürfte das auch keine grossen Schwierigkeiten bereiten.

Abgesehen von den wohl am meisten in Betracht kommenden, praktischen Gründen der Bequemlichkeit könnte es

¹⁾ In Riga gilt die Regel, dass Lehranstalten etc. von der Steuer nicht befreit sein sollen, sofern sie thatsächlich Revenüen tragen oder zu Beamtenwohnungen benutzt werden.

sein, dass gerade der Umstand, dass sich die Zeitpunkte der Bewohnbarkeit und Vermietung bei Neubauten nicht immer decken, die verschiedenen Staaten dazu veranlasst hat die Besteuerung im nächsten Jahre, nach dem das Haus in Gebrauch genommen werden durfte oder seit der Vollendung oder schliesslich der Benutzbarkeit resp. der neuen Widmung zu besteuern.

Gegen diese Bestimmungen spricht der Umstand, dass sie für eine Anzahl von Häusern mehr, für die anderen weniger vortheilhaft sein können, je nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung resp. Bewohnbarkeit und somit keine gleichmässige Besteuerung bewirken.

In Bezug auf eine zweijährige Steuerfreiheit, der wir in Preussen begegnen, sei bemerkt, dass dieselbe, wenn es auch bekannt ist, dass Steuerbefreiungen besonders für längere Zeit im Allgemeinen verworfen werden¹⁾ doch in sofern — allerdings abgesehen vom Standpunkt der Ertragsbesteuerung — zu vertheidigen sind, als sie die häufig pecuniär schwierige Lage der Erbauer nicht noch verschlimmern und compliciren.

Wie häufig kommt es vor, dass sich der Unternehmer verspeculirt. Ein Bau, der nach dem Anschlag eine bestimmte Summe kosten sollte, kostet häufig die Hälfte mehr doppelt so viel oder dergl.; ein Theil des Baues muss oft mit fremdem, gewöhnlich zu festen Terminen und nicht geringem Zinsfusse zu verrentendem Capital gebaut werden, leicht kommen Leerstehungen der neuen Wohnungen vor — kurz

¹⁾ Thatsache ist allerdings, dass Steuerbefreiungen nur noch in Preussen — 2 Jahre, in Frankreich — 3 Jahre und ausserdem in Oesterreich bestehen, während sie z. B. in Russland 1866 — aus der Kronimmobiliensteuer — und in Bayern 1881 abgeschafft worden sind. Schäffle — cf. „Die Grundsätze der Steuerpolitik“ etc., Tübingen, 1880 — ist gegen Steuerfreiheit: „Die Bau- und Bauplatzspeculation bedürfte künstlicher Reize nicht. Die Steuerfreiheit der neuen Häuser drücke künstlich die Verkäuflichkeit und den Verkaufswerth der alten Häuser. Die Erbauer und ersten Käufer der Häuser gehörten in der Regel zu den starken Steuerkräften (?) und verdienten eher die Belastung mit Lizenzgebühren als Vergünstigungen.“

v. Myrbach ist im Allgemeinen gegen Steuerbefreiungen, die sich aus der exorbitanten Höhe der oesterreichischen Gebäudesteuer erklären und will ihre Abschaffung zur allgemeinen Steuerermässigung benutzen. Dagegen aber lässt er eine Steuerbefreiung von kurzer Dauer, etwa von zwei Jahren, wie sie in Preussen besteht wohl gelten, da „der Bauführer während und unmittelbar nach der Errichtung des Hauses eine Menge von ausserordentlichen Ausgaben zu bestreiten hat, die theilweise auch dem Staatsschatze zufließen, da ferner die Zinse im neuen Hause noch nicht regulirt sind, zu niedrige Forderungen einen verminderten Ertrag, zu hohe die Gefahr längerer Leerstehungen zur Folge haben, und daher die Zahlungsfähigkeit des Besitzers in erster Zeit vorübergehend geschwächt sei.“

Hölken rechtfertigt in seinem Werke: „Zur Steuerform in Oesterreich“ eine auf wenige Jahre beschränkte, etwa zweijährige Steuerfreiheit.

man kann sich vorstellen, dass eine Besteuerung in der ersten Zeit des Bestehens eines neuen Baues häufig drückend für den betreffenden Hausbesitzer und Steuerfreiheit demselben sehr erwünscht sein könnte.

Zum Schutz und Gedeihen von Industrieen, die wohl in den meisten Fällen, besonders in den ersten Jahren ihres Bestehens, mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen haben, scheint mir Steuerfreiheit und zwar eine längere als bei gewöhnlichen Wohnhäusern etwa eine drei- bis vierjährige gerade zu empfehlen zu sein.

Steuerfreiheit für in Kriegszeiten verwüstete Häuser sind selbstredend vollständig correct. Sie wurden in Hessen bereits durch das Patent v. 8. Juli 1698 auf zwei Jahre eingeführt und durch eine Verordnung Ernst Ludwigs auf weitere zwei Jahre ausgedehnt. Bedingung war die Meldung innerhalb zweier Jahre und die Inangriffnahme des Baues in jenem Zeitraume.

In Bezug auf die Rückvergütung von Steuern nach Elementarunfällen haben wir in Baden und Preussen Beispiele. In Baden wird im Falle einer vollständigen oder theilweisen Zerstörung eines Immobils, die Steuer für das letzte Jahr zurückgezahlt; in Preussen wird der entsprechende Theil oder selbst der volle Jahresbetrag der Steuer zurückerstattet, wenn der Verlust über ein Drittel des jährlichen Nutzungswerthes ausmacht. Die badensche Bestimmung ist für das Publikum günstiger.

Die Rückzahlung einer Steuer nach Elementarunfällen entspricht der Gerechtigkeit und gleichmässigen Steueranlage. Gegen die Rückzahlung der Steuer werden oft wohl nur Bequemlichkeitsrücksichten von Seiten der Steuererheber sprechen. Man könnte gegen dieselbe vielleicht auch anführen, dass sie die Geschäftsführung der Steuerbehörde erschwere, die Anstellung eines oder sogar mehreren Beamten nothwendig mache und somit den Steuerbetrag erhöhen könnte.

Wenn nun auch Ersteres wirklich zugegeben werden würde, so glaube ich andererseits, dass eine namhafte Erhöhung der Steuer, bei den verhältnissmässig doch nicht gar zu häufig vorkommenden Elementarunfällen, nicht zu befürchten wäre.

Nehmen wir selbst an, dass die Rückvergütung der Steuer eine Arbeitslast schaffe, zu deren Bewältigung in der That eine oder sogar mehrere Beamten erforderlich würden, dass sie den Steuerbetrag zu erhöhen im Stande wäre und dass die von Elementarunfällen nicht betroffenen anderen Immobilienbesitzer dagegen protestiren würden aus diesem Grunde eine höhere Steuer zu entrichten, so lässt sich ja, wie bei der Rückvergütung der Steuer nach Lehrstehungen ausgeführt wurde, jener Mittelweg einschlagen, um beiden Theilen gerecht

zu werden. Derjenige Hausbesitzer, dessen Immobil von dem Elementarunfall betroffen worden ist, müsste eine Entschädigung nach einer festen Norm für die durch die Rückvergütung der Steuer entstandenen Arbeiten resp. Unkosten leisten und dadurch würden sich wohl die Mittel zur Unterhaltung jener Beamten bestreiten lassen.

Eine Gebäudesteuer, die den reinen Ertrag treffen soll, muss Verminderungen desselben berücksichtigen; thut sie das nicht, so wahrt sie sich nicht den Charakter der Reinertragsteuer und wenn sie der Entschädigung für die Kosten, das Unterlassen der Steuerrückzahlung vorzieht, so kann ihr der Vorwurf der Willkür nicht erspart werden.¹⁾

Wir wollen jetzt auf einen anderen Punkt unserer Vergleiche, nämlich die Verpflichtung der Miether resp. der Hauseigenthümer und Nutzungsberechtigten bei Geldstrafe wahrheitsgetreue Angaben zu machen, übergehen.

Diese Bestimmung lässt sich in Bayern, wo obligatorische Zinsfatirungen bestehen, überhaupt nicht vermeiden, ich glaube aber auch, dass sie sich für jede Gebäudesteuer, in welcher es darauf ankommt die Mietherträge genau festzustellen, empfehlen würde. Es liegt auf der Hand, dass, wenn keine Verpflichtung zu wahrheitsgetreuen Angaben vorliegt, leichter nicht richtige Angaben gemacht resp. vermietete Räume verschwiegen werden.

Die Furcht vor der Strafe wird viele Personen davon abhalten falsche Angaben zu machen resp. Miethobjecte zu verheimlichen und deshalb ist es auch berechtigt, wenn Strafbestimmungen dafür festgesetzt und nicht zu geringfügig normirt werden.

Die Höhe der Pön beträgt in Bayern das Vierfache, in Sachsen das Vier- bis Zwölfwache des Steuerbetrages. Mit ersterem Betrage, der schon nicht niedrig ist, würde ich mich noch einverstanden erklären, da einer Steuerhinterziehung gegenüber eine strenge Massregel wohl am Platz ist; dagegen scheinen mir die sächsischen Bestimmungen zu rigorose zu sein. Unbedingt muss aber in jedem Falle, wie das z. B. in Bayern geschieht, der Unterschied gemacht werden, ob die Gesetzesverletzung im concreten Falle vorsätzlich oder aus Fahrlässigkeit stattfand und im letzteren Falle muss die Strafe eine ungleich geringere sein. Letztere Forderung, glaube ich, vom Standpunkte der Humanität, unbedingt stellen zu müssen.

¹⁾ Beiläufig sei bemerkt, dass in Oesterreich, für den Fall, dass dort Wohnungsleerstehungen in Folge von Elementarunfällen eintreten, Rückvergütungen der eingezahlten Steuern gewährt werden, ja „von selbst eintreten“, weil bei der österreichischen Steuer das Steuerobject nur der wirkliche Zinsertrag ist und in dem Masse, als dieser sich vermindert oder versiegt, auch die Steuer vermindert oder abgeschrieben werden muss.

„Bei der Schätzung“ heisst es in der rigaschen Instruction, „sind zunächst die Angaben der Vermiether und Miether zu berücksichtigen. Um die Richtigkeit der Angaben zu prüfen, kann die Vorweisung der Contracte und Miethquittungen gefordert werden.“ Strafbestimmungen, bei wissentlich oder vorsätzlich falschen Angaben, sind in Riga ganz und gar nicht vorhanden¹⁾.

Ueber den Zeitpunkt einer allgemeinen Einschätzung bieten uns Preussen, Bayern und Frankreich, ferner Baden und Württemberg dreierlei verschiedene Bestimmungen.

Preussen revidirt alle fünfzehn Jahre, Frankreich und Bayern alle zehn Jahre, Bayern nur, wenn die Einschätzung vom dritten Theile der Miethsteuerpflichtigen beantragt oder von der Regierungsfinanzkammer angeordnet wird; Baden und Württemberg, wenn der Werth sämmtlicher Gebäude oder eines Theiles derselben um mindestens 20% bleibend erhöht oder vermindert worden ist.

Die preussische Bestimmung ist in sofern nicht glücklich gewählt als die Periode von 15 Jahren eine zu lange ist, um schroffe Aenderungen im Steuerbetrage zu vermeiden, die baden'schen und württembergischen Bestimmungen mögen sich wohl bewähren, relativ am besten aber scheint mir die bayerische Bestimmung zu sein, nur glaube ich, dass die zehnjährige Periode auch schon eine zu lange ist, um eine zutreffende Basis für die Steuererhebung abzugeben und möchte ich die neue Revision lieber alle drei oder fünf Jahre stattfinden sehen, unter Beibehaltung der erwähnten Bedingung der Beantragung durch den dritten Theil der Miethsteuerpflichtigen oder der Regierungsfinanzkammer, resp. bei uns in Riga durch die städtische Verwaltung²⁾.

¹⁾ Man hätte diese Bestimmung wohl auch unter den „fehlenden“ auführen können, da dieselbe aber in unmittelbaren Zusammenhang mit der obigen steht, die nicht zu den „fehlenden“ zu rechnen ist, so habe ich sie hier unter den „abweichenden“ besprochen.

²⁾ Allerdings machen häufigere Revisionen der Gebäudesteuern auch solche der anderen Ertragssteuern wünschenswerth, damit keine Prägravation der Besteuerung des Gebäudebesitzes entstehe.

Steuertechnisch sind gewiss Revisionen in längeren Perioden erwünscht da sie z. B. für die Steuerbehörde ungleich bequemer sind, aber prinzipiell selbst, wenn etwa die Grundsteuer mit der Gebäudesteuer bei häufigen Revisionen nicht mithalten kann, doch nicht recht zu billigen. Die Frage, in welchem Verhältniss die Steuersätze der einzelnen Ertragssteuern zu einander stehen sollen ist noch nicht ganz klar gestellt worden, wenngleich sich bei v. Myrbach allerdings der Versuch vorfindet.

Vor ca. zwei Decennien waren, heiläufig bemerkt, die thatsächlich bestehenden Steuersätze verschiedener Steuern nach v. Sybel „Die Besteuerungsverhältnisse in Preussen“, nach Berechnungen für das Jahr 1870, bei der Grund-

Die sicherste Grundlage für eine genaue und individuell zutreffende Besteuerungen bieten wohl jährliche Revisionen, da sie die eventuellen Schwankungen in den jährlichen Mietherträgen zu berücksichtigen vermögen, während ihnen praktisch die Thatsache des durch die nicht unbedeutenden Kosten erhöhten Steuerbetrages entgegen steht.

Der riga'schen Bestimmung, welche die Neueinschätzung bloss dem Belieben der Stadtverordnetenversammlung überlässt,¹⁾ steht zunächst der Grund entgegen, dass hier, wo gar kein Zeitpunkt festgesetzt ist und auch den Hausbesitzern, falls sie etwa zur Vermeidung schroffer Steuererhöhungen eine Einschätzung wünschen sollten, gar nicht das Recht zusteht die Neuschätzung zu proponiren, leicht dasselbe eintreten könnte, was in Preussen und Bayern bereits eingetreten ist, nämlich, dass die Erhöhung des Steuerertrages für Hausbesitzer und Miether möglicher Weise sehr drückend werden könnte.

Entweder jährliche oder Einschätzungen in kürzeren etwa zwei-, drei- oder fünfjährigen Perioden, wobei ausser den betreffenden Steuerbehörden auch die Hausbesitzer über die Vornahme der Revision zu entscheiden haben sollten, scheinen mir am meisten empfehlenswerth zu sein.

Für die Besteuerung von Villen haben wir in Preussen und Bayern Bestimmungen, die insofern von den rigaschen abweichen, als sie einerseits, wie in Preussen, eine besondere Norm für die Besteuerung, andererseits wie in Bayern eine nur geringfügige Besteuerung vorschreiben. In Preussen wird, soweit aus wirklichen Miethspreisen ein zureichender Anhalt nicht gewonnen werden kann, nach Grösse, Bauart und Beschaffenheit der Gebäude und nach Grösse und Beschaffenheit der zugeh-

steuer im Durchschnitt 9%, bei der Gebäudesteuer 4% des Ertrages, bei der Einkommensteuer 3% des Einkommens und bei der Gewerbesteuer 2% des Ertrages.

In Riga hat eine allgemeine Abschätzung bei der Immobiliensteuer zuletzt im Jahre 1879, vorher 1863 und 1847 stattgefunden. Wie wir sehen, sind zwischen den Revisionen von 1817 und 1863 sechzehn, seit 1879 schon dreizehn Jahre verstrichen. Einschätzungen in so langen Terminen, dürften bei einer Reinertragssteuer als unzulässig zu betrachten sein.

Es ist klar, sagt v. Heckel, in seiner Abhandlung über „Die Reform der Gebäudesteuer in Frankreich“, dass, wenn die Gebäudesteuer ganz consequent durchgeführt werden soll, eine jährliche Ermittlung des Miethwerthes erfolgen müsste.

¹⁾ Allerdings hat die Delegirtencommission am Schluss der Wahlperiode dem Stadtamte ein motivirtes Gutachten zu unterlegen, ob die Vornahme einer Generalschätzung aller Immobilien im Interesse der Stadt oder im Interesse einer gleichmässigen Besteuerung geboten erscheint.

rigen Hofräumen und Hausgärten eingeschätzt,¹⁾ wobei in den üblichen Kaufpreisen, welche für derartige Gebäude gezahlt zu werden pflegen, bei Voraussetzung der üblichen Verzinsung des Kaufpreises ein Anhalt für die Bemessung des Nutzungswerthes gefunden wird.

In Bayern hat sich das Prinzip, Villen sehr gering zu besteuern, trotz der erstrebten Erhöhung der betreffenden Steuersätze dennoch erhalten.

Auch in Riga werden die Villen, die sich im Stadtgebiete befinden, nicht hoch besteuert.

Die Veranlagung findet nach den Regeln für das engere Stadtgebiet statt, ausserdem kommt, wenigstens für einen Theil der Villen, auch die im Jahre 1885 für die Besteuerung fixirte Kürzung des Bruttoertrages um $33\frac{1}{3}\%$ in Betracht. So niedrig wie in Bayern dürfte die Besteuerung unserer Villen aber doch nicht ausfallen.

Im Uebrigen glaube ich, auch für uns in Riga womöglich eine noch geringere Besteuerung der Villen befürworten zu müssen, da jene Gebäude, meistentheils bloss zum Sommeraufenthalte bestimmt, sehr leicht und undauerhaft gebaut werden, indem man bei ihrem Bau in der Regel ungleich mehr auf Schönheit und Zierlichkeit als auf Solidität und Dauerhaftigkeit zu geben pflegt, wesshalb Villen sehr leicht reparaturbedürftig werden.

In Bezug auf die Besteuerung der Hofräume und Hausgärten nimmt Riga, sämmtlichen bei unseren Vergleichen geschilderten Steuern gegenüber, eine abweichende Stellung ein.

Während die Hofräume in allen Staaten, sei es durch die Gebäude- oder durch die Grundsteuer getroffen werden, werden die Hofräume bei uns in Riga nur dann besteuert, wenn sie zu selbstständigen Stapelplätzen dienen.

Einigen Ertrag werfen auch die Hofräume der Einfahrten ab, allerdings aber bildet das Vorhandensein der erforderlichen Gebäude, Ställe etc. das wichtigere Moment für das Entstehen jenes Ertrages.

Ueber Hausgrten sind die Bestimmungen der einzelnen Länder verschieden. In Württemberg werden diejenigen Gärten, die nicht zu einem landwirthschaftlichen Betriebe gehören, nicht besteuert; Preussen, Baden und England setzen eine gewisse Grösse der Gärten fest bis zu welcher sie von der Gebäudesteuer und über welche hinaus sie von der Grundsteuer getroffen werden sollen.

¹⁾ In erster Linie kommt es wohl für den Ertrag einer Villa auf die Grösse, Bauart und Beschaffenheit der Gebäude an, während Grösse und Beschaffenheit der zugehörigen Hofräume und Hausgärten nur in zweiter Linie in Betracht kommen.

In Sachsen unterliegen Ziergärten der Besteuerung nach Pacht- resp. Miethzinsen, in Bayern werden dieselben in jedem Fall von der Grundsteuer getroffen, in Hessen mit wenigen Ausnahmen. Riga besteuert Gärten nur in dem Fall, dass sie einen regelmässigen Bodenertrag abwerfen.

In Betreff der Hofräume und Hausgärten gewährt also Riga sehr günstige Bedingungen. In Bezug auf die Besteuerung eines Immobils, das einem Schätzer gehört, ergiebt sich aus Vergleichen mit Württemberg, dass unsere rigasche Bestimmung, in der bloss von der Besteuerung eines Immobils, das einem ordentlichen oder stellvertretendem Gliede einer Localcommission gehört, die Rede ist, insofern nicht präcis genug ist, als man sich auch den Fall denken kann, dass ein Gebäude theilweise einem Taxator gehört. Deshalb spricht das württembergische Gesetz, wie es mir richtiger erscheint, „von einem ganz oder theilweise einem Mitgliede der Schätzungscommission gehörigen Gebäude“ und bestimmt, dass ein solches durch einen Ersatzmann abgeschätzt werden soll. Diese Bestimmung könnte auch auf den Fall ausgedehnt werden, dass ein Haus von einem Schätzer — der Fall ist ja nicht ausgeschlossen — verwaltet wird.

Wenn Württemberg soweit geht, jene Regel der Nichtberechtigung zur Schätzung auch für den Fall eintreten zu lassen, dass das betreffende Gebäude einem nahen Verwandten oder Pflegebefohlenen eines Schätzers gehört, wobei sogar der Grad der Verwandtschaft in Betracht gezogen und genau bestimmt wird, so glaube ich doch, dass man in der Praxis mit dieser Bestimmung nicht gut durchdringen wird, so lange es keine vereidigten Taxatoren oder keine Verpflichtung der Taxatoren giebt, Angaben über ihren eventuellen Verwandtschaftsgrad mit den betreffenden Hausbesitzern zu machen etc., da ersterer sich sonst nicht leicht verfolgen lässt.

Was die Fabrikbesteuerung in den verschiedenen Ländern anbelangt, so enthält die sächsische und besonders die sich auch bei dieser Gelegenheit wieder als sehr casuistisch und ausführlich erweisende, preussische Gebäudesteuer interessante und rationelle Hinweise.¹⁾ Die sächsische Steuer bestimmt für die Besteuerung der Gewerbslocalitäten die Hälfte des Satzes, der für die Miethwohnungen Geltung hat und Preussen besteuert Fabriken nicht mit 4, sondern mit 2% des Nutzungswerthes derselben. Es geht daraus hervor und das erscheint mir sehr bemerkenswerth, dass sich dort die Meinung geltend gemacht hat, dass Fabriken einer gleichen Einschätzung wie Miethwohnungen nicht unterliegen sollen.

¹⁾ In Hessen werden gewerbliche Gebäude besteuert und zwar solange sie jenem Zwecke nicht entfremdet sind.

Besondere Regeln existiren für Wohngebäude von Fabrikbesitzern, Bediensteten und Arbeitern auf Fabriken, wenn letztere nicht in der Verbindung mit Landwirthschaft betrieben werden; solche Wohngebäude sind von der Besteuerung mit 4% des Schätzungswerthes ausgenommen, und zwar ist für die Wohngebäude der Fabrikarbeiter und auch für die bei Fabriken etc. vorhandenen Arbeiterwohnungen humaner Weise eine recht geringe Besteuerung normirt.

Gerechtfertigt erscheint dabei die Bestimmung, dass im Falle etwa Wohngebäude dieser Art das Wohnungsbedürfniss einer Fabrikarbeiterfamilie erheblich übersteigen und eine grössere Anzahl von Stuben enthalten, welche durch Vermietzung Erträge gewähren, eine Classification in entsprechend höhere Steuerstufen einzutreten habe.

Die Fabrikbesteuerung in Riga bildet, wie es scheint, einen wunden Punkt unserer Immobiliensteuer. Hier findet eine Besteuerung statt entweder nach den thatsächlichen Miethpreisen der Fabriken oder gewerblichen Gebäude oder nach Miethpreisen der ihnen in der Bauart, Einrichtung und Beschaffenheit ähnlichen Wohngebäude oder schliesslich nach dem Product, welches aus der Multiplication der Reinertragsquote, die sich nach erfolgter Ertragsermittlung eines gewählten Normalgebäudes für einen Quadratfuss des letzteren ergibt, mit der Anzahl der in dem zu steuernden Gebäude vorhandenen Quadratfusszahl, entsteht.

Diese Bestimmungen gelten für Fabrik- und gewerbliche Gebäude, die im sogenannten engeren, rigaschen Stadtgebiete belegen sind, während die im weiteren belegenen in der Art eingeschätzt werden, dass der Flächeninhalt der betreffenden Räumlichkeiten ausgemessen und der Ertragswerth eines Quadratfusses gleich zehn Kopeken gesetzt wird. Dazu ist noch zu bemerken, dass diese Anordnung sich sowohl auf mit einem landwirthschaftlichen Betriebe verbundene, als nicht verbundene Fabrik- und gewerbliche Gebäude bezieht.

Riga besteuert also die Fabriken nach den direct oder den mittelbar durch Vergleichung ermittelten Miethpreisen, d. i. nach der Grösse der Gebäude.

Bei einem Theil der im engeren Stadtgebiete belegenen Fabriken wird bei Holzgebäuden ein Abzug von 15, bei Steingebäuden ein Abzug von 10% der Bruttorevenüe bei der Besteuerungsveranlegung gestattet, wozu dann noch die Erhaltungskosten von 25 resp. 15% kommen, während die im weiteren Stadtgebiete belegenen Fabriken ausser dem Abzug von 10 und 15% noch einen solchen für Unterhaltungskosten im Betrage von 25 resp. 35% geniessen.

Die rigasche Fabrikbesteuerung ist in ihren Consequenzen für den Handel, für einzelne Fabrikationszweige unter sich und für verschiedene Gruppen von Waaren mehr oder weniger ungünstig. Zunächst vertheuert sie, wie jede Fabrikationsbesteuerung, die verarbeiteten Waaren und erschwert so den Handel, der sich sonst mehr verbreiten könnte; je nachdem, ob ein Fabrikant einer und derselben Waare ein grösseres oder kleineres Fabriklocal hat, wird seine Waare billiger oder theurer werden d. h. das Arbeiten mit ungleichen Productionskosten wird durch die Fabrikbesteuerung befördert; bei Waaren, die grössere Räumlichkeiten beanspruchen aber wenig Werth haben und wenig abwerfen, wird der Gewinn solchen Waaren gegenüber, die kleinere, billigere Locale brauchen und mehr abwerfen, noch geschmälert.

Im Uebrigen trifft die rigasche Besteuerung der Vorwurf, den die Fabrikbesteuerung durch die Gebäudesteuer überhaupt trifft. Sie vermag keine Gleichmässigkeit in der Besteuerung der auf dem Lande¹⁾ und in der Stadt belegenen Fabriken zu erzielen und tritt daher zu einem der ersten Grundsätze der Besteuerung, nämlich zu demjenigen der Gleichmässigkeit, in Gegensatz. Auf zeitweilige Betriebseinstellungen von Fabriken und gewerblichen Gebäuden sollte in Riga auch ausser „im Falle von mehr als ein halbes Jahr dauernden Umbauten oder der Zerstörung durch Elementarunfälle“, Rücksicht genommen werden und eventuell noch eine Steuerrückzahlung eintreten.

Die rigasche Bestimmung, dass die zeitweilige Betriebseinstellung auf die Steuererhebung, ausser in jenen beiden Fällen, ohne Einfluss sein soll, entspricht nicht dem Charakter einer gut durchgeführten Reinertragssteuer²⁾ und dürfte für das Publikum ungünstig sein; letzteres aber müsste die Kosten der Umschreibung resp. Rückzahlung selbst tragen.

¹⁾ Seit dem 12. Juni 1890 werden Fabriken und gewerbliche Etablissements, die auf dem Lande belegen sind, in den baltischen Provinzen laut gesetzlicher Verfügung zur Besteuerung herangezogen. Stadt und Land müssen sich am Unterhalt der Friedensrichterinstructionen theilnehmen und zwar entfällt, ausser den durch Benutzung anderer Steuerquellen herbeigeschafften Summen, auf die in Livland auf dem Lande belegenen Fabriken und gewerblichen Etablissements eine Steuer von 10 Kop. pro 100 Rbl. Schätzungswerth, was einen Ertrag von 2164 Rbl. ergibt. Vergl. v. Keussler „Ein Ueberblick über die Landesabgaben in den baltischen Provinzen“, Balt. Monatsschrift, Heft III, Reval 1891.

²⁾ Sie muss erst recht bewirken, was v. Myrbach von der Gebäudesteuer der Fabriken sagt, nachdem er darauf hingewiesen hatte, dass die Besteuerung nicht nach Menge und Werth erfolgen könne, die in dem betreffenden Raum erzeugt oder gehandelt werden, dass nämlich „verschiedene Producenten mit verschiedenen Kosten produciren, „dann trifft sie oft Erzeuger, die nicht kapitalkräftig genug sind, um Steuervorschüsse zu leisten, sie ist daher leicht geeignet kleine, aufstrebende Unternehmer zu Grunde zu richten und damit die Geschäfte der

Wollte man die Fabriken nach österreichischem Muster, d. i. nur den Wohnräumen oder zu Wohnungen benutzbaren Räumen nach, besteuern, so müsste man für dieselben, da sie in den meisten Fällen doch wohl weniger Bequemlichkeit etc. als Wohnungen bieten¹⁾, einen geringeren Steuersatz feststellen. Auch glaube ich, z. B. nach preussischem Muster, besonders eine geringere Besteuerung der Arbeiterwohnungen bei den Fabriken, da erstere in der Regel primitiv hergestellt sind²⁾, ferner eine geringe Besteuerung der, den in der Regel doch ziemlich schlechtgestellten Fabrikarbeitern gehörigen Wohngebäude, befürworten zu müssen.

Im Allgemeinen bin ich, wie gesagt, grundsätzlich für die Freilassung der Fabriken von der Gebäuesteuer, wenngleich dadurch immerhin eine etwas grössere, wahrscheinlich aber nicht besonders merkbare Belastung der übrigen Gebäude herbeigeführt werden würde.

Die Folgen der Fabrikbesteuerung scheinen mir für den Handel und Verkehr zu wichtige zu sein, um nicht mit Recht eine exceptionelle Behandlung der Fabrikgebäude zu beanspruchen.

Staat und Stadt thäten gut, vom weiteren, handelspolitischen Standpunkte aus, von einer Besteuerung der Fabriken, besonders durch die Gebäuesteuer, ganz oder theilweise abzusehen. Je geringer die Steuerlast ist desto lebhafter und beweglicher dürfte die Fabrikation werden und man denke bloss daran, wie gross

Reichen zu befördern. Endlich erschwert die Fabrikbesteuerung, wie jede locale Vertheuerung die Kosten der inländischen Production, die Concurrenz mit dem Auslande und macht Schutzzölle auf alle erdenklichen Artikel nothwendig.“

Eine solche allgemeine Verbrauchssteuer sei daher keineswegs zu billigen; „gewerbliche und merkantile Betriebsstätten sollten von jeder Belastung durch eine Steuer freibleiben und mit ihnen auch die Wohnräume der gewerblichen Hilfsarbeiter, soweit sie vom Arbeitsgeber beigestellt und ihre Ueberlassung nicht etwa in den Arbeitslohn eingerechnet wird.“

Die Besteuerung der gewerblichen, industriellen und merkantilen Betriebsstätten wird, nach v. Myrbach, nur von einem einzigen Volkswirth, nämlich von Bilinski, „Gemeindebesteuerung“ und zwar in nicht stichhaltiger Weise befürwortet.

¹⁾ v. Myrbach nennt es einen Fehler der oesterreichischen Gebäuesteuer, dass sie alle Arten von gewerblichen, industriellen und merkantilen Betriebsstätten mit gleicher Wucht wie die luxuriösesten Wohnungen treffe und so die Produktionskosten fast aller Güter und auch dies in ungleichem Masse, je nachdem nämlich diese bis zum endlichen Verkauf mehr oder weniger Räumlichkeiten durchlaufen müssen, erhöhe.

²⁾ Sie tragen aber den sanitären und sittlichen Ansprüchen der Arbeiter in der Regel mehr Rechenschaft als das bei gewöhnlichen Arbeiterwohnungen der Fall ist und daher sollte ihre Anlage durch geringe Besteuerung erleichtert werden.

die Wichtigkeit des Gedeihens des Fabrikationswesens für den Wohlstand eines Volkes ist.

Heutzutage ist es in der That auch dem Fabrikanten sehr schwer zu prosperiren — grosse Kapitalien, gute Connexionen etc. sind in den meisten Fällen die bedeutungsvollen, schwerwiegenden Voraussetzungen und dabei ist die Concurrenz eine sehr rege. Es giebt ausländische Fabrikate, welche sich trotz den hohen Zöllen hier zu Lande billiger stellen, als die einheimischen.

Unsere Fabrikbesteuerung hat schon manchmal Veranlassung zu Unzufriedenheiten von Seiten der Besteuerten gegeben und wird wohl, wenn sie keine Aenderung erfährt, auch in Zukunft noch dazu führen. Die ganze Methode der Besteuerung ist keine glückliche zu nennen und trifft z. B. diejenigen Industrien, welche zu ihrem Betriebe grössere Localitäten brauchen, verhältnissmässig hart.

Im Uebrigen will es mir, wie gesagt, scheinen, dass sich wohl schwerlich jemals ein vollständig entsprechender Modus der Fabrikbesteuerung herausfinden lassen wird und auch aus diesem Grunde glaube ich für eine Nichtbesteuerung oder mindestens für eine nur geringe Besteuerung der Fabriken eintreten zu müssen. Man thäte vielleicht recht daran Fabriken bloss von Seiten der Commune und nur soweit sie ein Interesse an Beleuchtung, Pflasterung und Polizei haben, zu besteuern.

In den uns bekannt gewordenen Gebäudesteuern werden Erhaltungskosten ausser in Riga¹⁾ und Oesterreich nur noch in Württemberg und Sachsen berücksichtigt, während Preussen, Bayern und Baden dieselben nicht in Anschlag bringen. Die Höhe derselben und die Details sind meistens leider nicht genau festzustellen; verhältnissmässig recht hoch scheinen sie in Sachsen zu sein, wo die Regel gilt, dass bei vermietzbaren Hausgrundstücken von der Summe der Mieth- und Pachtzinsen zur Herstellung des mittleren Ertrages und als Aversionaldeckung der Abgaben, Unterhaltungskosten und möglichen Nutzungsverluste ein Betrag von vier Neuntel zu kürzen sei. Da diese Abzüge sich, wie wir sehen, sowohl auf Grund als auf Gebäude beziehen, so können wir nicht constatiren, wie hoch sich der Abzug für Gebäude beläuft.

Nicht richtig erscheint es mir, wie auch an anderer Stelle bemerkt worden ist, die Erhaltungs- und Reparaturkosten nach classenweise bestimmten Prozentsätzen von der Bruttorevenü zu berechnen, wie das bei uns z. B. geschieht.

¹⁾ In Riga beträgt die Höhe der Abzüge für Erhaltungskosten bei Holzgebäuden zwischen 32 und 18, bei Steingebäuden zwischen 25 und 11%. In Oesterreich betragen sie 15 resp. 30%.

Die Abzüge sollten sich nach Klassen der Bauart, des Bauzustandes, des Alters, der Lage, schliesslich womöglich nach dem Stande der Löhne und Baumaterialien, dem Klima¹⁾ etc. richten. Die Bildung der ersten Classen dürfte vielleicht garnicht so grosse Schwierigkeiten machen; schwieriger würde wohl schon die Berücksichtigung der letzten Momente sein.

Sehr bemerkenswerth sind in Bezug auf die Frage der Erhaltungskosten die von Schäffle²⁾ und besonders von v. Myrbach für Oesterreich gemachten Propositionen.

Im Allgemeinen ist es wünschenswerth, dass die Abzüge für Unterhaltungs- und Reparaturkosten, zur eventuellen Vermeidung von Willkür und zur schnellen und streitlosen Durchführung — mit wenigen Ausnahmen, wie etwa für aussergewöhnliche Ausgaben, Feuerversicherung, und Leerstehungen — lieber nach festen, bestimmten Normen als nach bloss individuellen Schätzungen bewerkstelligt werden sollen, bei welchen, z. B. je nach Loyalität oder Illoyalität der Immobilienbesitzer und je nach grösserer oder geringerer Uebung und Peinlichkeit der Taxatoren, leicht grosse Missbräuche entstehen, wie man das früher auch in Riga beobachtet hat.

Die Feststellung eines Ertragsminimums für Gebäude resp. einer minimalen Steuerquote, welche garnicht erhoben werden darf, wofür wir einerseits in England und Bayern, wo als unbesteuerbare Erträge diejenigen bis 20 L. und 15 Mk.³⁾ gelten andererseits, in der Kronimmobiliensteuer Russlands Beispiele haben, wo das Minimum 25 Kop. Steuer beträgt, scheint mir zu einer gleichmässigen und ordnungsmässigen Regelung jener Frage erforderlich zu sein. Ausserdem könnte die riga'sche Bestimmung, nach welcher Immobilien, deren Schätzungswerth einen gewissen Minimalsatz nicht erreicht von der Stadtverordnetenversammlung von der Steuerentrichtung befreit werden können, bestehen bleiben.

Ob ein Ertragsminimum oder ein Minimalsteuerbetrag gewählt wird, ist wohl gleichbedeutend, jedoch ist ersterer Modus der verbreitetere.

¹⁾ Es kann wohl kein Zweifel darüber entstehen, dass die Berücksichtigung des Klimas sich bloss auf verschiedene Ortschaften beziehen kann aber thatsächlich sind die klimatischen Verhältnisse und Einflüsse schon innerhalb einer Stadt, an verschiedenen Stellen verschieden. So werden z. B. Holzbauten, die an grossen Wiesen oder an Flüssen belegen sind, durch die dort häufiger auftretenden Nebel verhältnissmässig mehr angegriffen, freistehende Häuser dürften durch Wind und Sturm mehr beschädigt werden als geschütztere etc.

²⁾ Schäffle: „Die Grundsätze der Steuerpolitik etc, Tübingen 1880.

³⁾ Jenes bayrische Gesetz gilt sowohl für die Miethsteuer- als für die Arealsteuergemeineen, jedoch ist für letztere noch ein Flächenminimum von 3 Aren d. s. 0,03 ha. bestimmt worden.

Die Höhe des Ertragsminimums zu fixiren, dürfte nicht leicht sein und lässt sich diese Frage am besten wohl aus der Steuerpraxis entscheiden.

Eine längere Beschwerdefrist als in Riga, wie dieselbe in Bayern sechs Monate und in Baden ohne Weiteres vier Wochen beträgt, während in Württemberg vierzehn Tage bis vier Wochen gestattet werden können, bietet für das Publicum, auf welches man im Auslande überhaupt mehr als bei uns Rücksicht zu nehmen pflegt, entschieden eine bequemere Einrichtung, besonders für Hausbesitzer, deren Zeit stark in Anspruch genommen ist.

Es sei hier auch darauf hingewiesen, dass unter den Steuern, die wir kennen gelernt haben, die auch hierin besonders genaue und minutiös-exacte preussische, ferner die österreichische, bayerische und hessische Steuer ein Sachregister führen, und dass das Vorhandensein eines solchen insofern besonders wichtig ist, als es den Hausbesitzern erleichtert, sich über die betreffenden Besteuerungsfragen leicht zu informieren und dadurch im Stande ist, die Kenntniss der betreffenden Steuer beim Publicum zu verbreiten.

Wenn das Publicum das Steuerreglement nicht genau oder garnicht kennt, so hat es die Steuerbehörde in der Regel um so schwerer, und es dürfte im Interesse der Kenntniss von Steuerregeln angezeigt erscheinen, auch bei weniger voluminösen Instructionen wie z. B. den rigaschen, solche Sachregister einzuführen, die zur Uebersicht und Orientirung in den gewöhnlich doch nicht in ganz leicht verständlicher Weise abgefassten Steuerregeln, ungemein beitragen.

Der Eindruck, den wir aus den angestellten Vergleichen erhalten, ist zunächst der, dass die Gebäudesteuergesetze der besprochenen Staaten recht casuistische sind und im Allgemeinen nach gewissen Richtungen hin doch wohl genauere Bestimmungen¹⁾, als wir sie in Riga haben, enthalten²⁾.

Nun ist es ja ganz richtig, wenn man etwa zu Gunsten der Immobiliensteuer in Riga einwenden wollte, dass sie mit weniger Worten und in kurzer Fassung auch sehr viel sagt, aber die Thatsache steht fest, dass unserem Besteuerungsreglement einerseits nicht wenige Bestimmungen ganz fehlen und andererseits eine Reihe von Abweichungen vorhanden sind, deren Berücksichtigung grösstentheils doch angezeigt erscheint.

¹⁾ Dies gilt in besonderem Masse von Preussen und Bayern.

²⁾ Complicirt, wenn auch leider nicht recht entsprechend, ist die Fabrikbesteuerung in unserer Stadt und durch ziemlich bedeutende Abzüge für Unterhaltungskosten etc. bemüht sie sich eine richtige Besteuerung zu erzielen.

Gewiss würde eine individuellere Behandlung der Steuerobjecte, z. B. die Rückzahlung der Steuer bei Leerstellungen und Elementarunfällen, die geringere Besteuerung der Fabriken, der ländlichen Wohngebäude, Villen etc., Ausfälle in den Steuereinnahmen bewirken und speciell die eventuelle Einführung von häufigeren oder jährlichen Einschätzungen etc., wohl auch die Betriebskosten erhöhen, und dadurch eine allgemeine Erhöhung des Steuerfusses nöthig machen — aber jeder Hauseigenthümer hätte dann die Ueberzeugung, dass er vollkommen gerecht, nach den Grundsätzen der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit, besteuert werden würde und er würde nach Berücksichtigung von manchen jetzt fehlenden oder abweichenden Bestimmungen auch wieder in weit höherem Grade Vertrauen zur Richtigkeit und Gerechtigkeit der Besteuerung haben, da dann die Anordnungen so bestimmte wären, dass der Steuerpflichtige kaum in irgend einer Weise der mit Recht perhorrescirten Willkür von Seiten der Steuerbeamten ausgesetzt wäre und Differenzen und Reclamationen dann wohl äusserst selten vorkommen würden. Was die Erhebungskosten anbelangt, würden dieselben vielleicht übrigens garnicht sehr bedeutend wachsen und gar keine sehr grosse Steigerung des Steuerfusses bewirken können, wobei ich aber allerdings betonen möchte, dass ich nicht in der Lage bin, Angaben darüber zu machen.

Die Abwälzung der grösseren Betriebskosten auf die Immobilienbesitzer sowie die Weiterwälzung auf die Miether würde sich dabei schwerlich vermeiden lassen und die Bequemlichkeit der Steuer, die mit einer correcten und exacten Besteuerung gewiss leicht collidirt, könnte leiden — aber Gerechtigkeit und Correctheit einer Steuer dürften wohl Postulale sein, hinter welchen die Ansprüche der Bequemlichkeit zurückstehen sollten.

Bei uns in Riga ist die Steuerbelastung der Immobilien keine hohe, sie beträgt für gewöhnlich 8% vom Reingewinn der Immobilien und hat nach der Städteordnung noch einen Spielraum von 2%. Ich muss gestehen, dass ich in Riga auch noch eine kleine Erhöhung jener Steuer, soweit es zum Zweck einer gerechteren, gleichmässigeren, volkswirtschaftlich zutreffenderen und bestimmteren Besteuerung nöthig sein würde, billigmöchte — muss aber andererseits im Interesse der Hausbesitzer eine möglichst geringe Steigerung des Steuerbetrages wünschen und im Allgemeinen vor einer starken Steuerbelastung der Gebäude warnen,¹⁾ da

¹⁾ Kaum zweifelhaft erscheint es, dass die Erhöhung um etwa 2% womöglich wohl nicht stattfinden sollte, denn dann würden die Immobilien schon ziemlich stark belastet sein und der gesetzliche Spielraum jener Steuerquelle sollte, wenigstens z. Th., lieber für communale Nothlagen reservirt werden.

es statistisch nachgewiesen ist¹⁾), dass die Vertheuerung, die in der Regel vom Vermiether auf die Miether fortgewälzt wird, die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses erschwert und reducirt und das Wohl der Bewohner sowohl physisch als moralisch zu beeinträchtigen im Stande ist²⁾.

¹⁾ Vergl. Kolb, „Statistisches Handbuch.“

²⁾ Bei uns in Riga soll es eine grosse Anzahl schlechter Wohnungen geben und von glaubwürdigster Seite wird mir mitgetheilt, dass man im Laufe von etwa 24 Stunden 100—200 Wohnungen nachweisen könnte, die aus sanitären Gründen nicht bewohnt werden dürften.

Selbst die im Verhältniss zu anderen Städten etwas günstigeren Verhältnisse der Kellerwohnungen Rigas -- cf. Carlberg, „Statistik der Infectiouskrankheiten in Riga in den Jahren 1873—1887,“ Riga 1889 -- geben keinen Grund die allgemein als ungesund betrachtete Bewohnung der Keller zu rechtfertigen.

Besondere Aufmerksamkeit sollte man auch den in den Vorstädten vorkommenden, unter dem Niveau der Strasse belegenen „Parterrewohnungen“ zuwenden, die meistens sehr schlecht sind.

Die Gebäudebesteuerung anderer Staaten.

Europa.

In F i n n l a n d giebt es keine Immobiliensteuern, wie in Russland, weder staatliche noch kommunale. Die komm. Steuern, die hier in den Städten von den Gebäuden zu entrichten sind, können nicht als Immobiliensteuern bezeichnet werden. Die Steuerpflichtigen werden jährlich nach ihrem Einkommen eingeschätzt; dabei ist es ausdrücklich vom Gesetz bestimmt worden, dass das Einkommen von Gebäuden speciell berechnet werden soll und dass Unterhaltungs- und Reparaturkosten, nicht aber Zinsen für Hyp.-Schulden, in Abzug gebracht werden dürfen. Demnach müssen diese Steuern wohl als Einkommensteuern („Partielle Einkommensteuern“) angesehen werden.

Aehnliche Prinzipien werden wohl auch auf dem Lande befolgt, obgleich das Gesetz über die comm. Verwaltung auf dem Lande keine genaueren Bestimmungen über die bei der Einschätzung zu befolgenden Grundsätze aufgestellt hat.

Welchen Procentsatz vom Ertrage der Gebäude diese Steuern jährlich in Anspruch nehmen, dürfte schwer zu sagen sein. Die Bestimmungen über komm. Steuern haben den Charakter von gesetzlichen Ermächtigungen der Gemeinden zur Steueraushebung. Der Betrag der jährlich zu entrichtenden, kommunalen Steuern wechselte nach dem jährlichen Bedürfnisse und nach den verschiedenen Orten.¹⁾

In S c h w e d e n existirt, wie mir aus bester Quelle von dort mitgetheilt worden ist, keine selbstständige Gebäudesteuer, wohl aber werden die Gebäude durch die Einkommensteuer getroffen.

In N o r w e g e n gab es bis zum Jahre 1816 eine selbstständige, für die Städte geltende, staatliche Gebäudesteuer. Seit jenem Jahre ist aber keine solche Steuer weiter erhoben worden. Eine communale Gebäudesteuer giebt es in einigen kleinen Städten und zwar wird dieselbe auf Grundlage des Versicherungswerthes bemessen. Eine solche communale Gebäudesteuer gab es auch in Christiania bis zum Jahre 1880, und zwar betrug dieselbe 1½ pro mille vom Werthe der Gebäude.

An Stelle jener Steuer hat man jetzt in Christiania und in den meisten anderen Städten Norwegens eine Steuer auf Liegenschaften, welche vom Gesamtwerthe jeder Liegenschaft erhoben wird. Die durch diese Steuer herbeigeschaffte Summe darf nicht

¹⁾ Ueber die Grundsteuern vergl. Mechelin's Artikel im Marquardsens Handb. IV. 2. I. 41 und 42.

mehr als die Hälfte und nicht weniger als den neunten Theil von der Summe der Einkommens- und Vermögenssteuer ausmachen.¹⁾

Die Gebäudesteuer Dänemarks trifft nicht nur alle Gebäude in den Städten, sondern auch die meisten Gebäude auf dem Lande, welche nicht von Landwirthschafttreibenden bewohnt werden (also Villen, Fabriken, Gasthäuser, Mühlen und andere nicht landwirthschaftliche Gebäude). Die Steuer war darauf berechnet — und thut es in den meisten Fällen auch — dem Miether zur Last zu fallen, ist also eine Verbrauchssteuer, eine Steuer auf den Gebrauch von Wohnungen. Steuerfrei sind in Kopenhagen z. B. Wohnungen, die nicht über 80 □ Ellen — Alen — (1 Alen = 0,628 Meter = 0,2942 Sassen; 1 □ Alen = 0,394 □ Meter) enthalten; ferner Keller unter Seiten- und Hintergebäuden und auch Keller unter Vorderhäusern, wenn sie weder zur Wohnung noch zu Zwecken des Erwerbes benutzt werden; öffentliche Gebäude, die nicht von Beamten bewohnt werden, sowie auch Wohnungen, die $\frac{1}{2}$ Jahr und länger unbenutzt stehen. Letztere Bestimmung bietet gegen Riga, wo Leerstehungen garnicht berücksichtigt werden, einen grossen Vorzug.

In den Provinzialstädten wird die Steuer je nach der Versicherungssumme der Gebäude berechnet. Steuerfrei sind hier alle Häuser mit einer Versicherungssumme von weniger als 200 Rigsdaler; öffentliche, nicht von Beamten bewohnte Gebäude; Wohnungen, die von Arbeitern, sowie von unter dem Armenwesen stehenden Personen bewohnt werden, schliesslich unbewohnbare Wohnungen. Die Berechnung der Steuer geschieht auch hier etageweise per □ Alen. Für das Land gelten dieselben Regeln wie für Provinzialstädte, doch so, dass nur die oben genannten, nicht landwirthschaftlichen, und nicht von Landwirthen (sowie Fischern) benutzten Häuser steuerpflichtig sind.

Die staatliche Gebäudesteuer bringt dem Staate jährlich ca. 2,600,000 Kron.²⁾, im Finanzjahre 1889—90 brachte sie 2,617,000 Kron. ein. Die Höhe der Steuer beläuft sich in Kopenhagen auf $8\frac{1}{4}$ Oere pro □ Alen des bewohnten Etage-Areals (für gewisse Häuser nur $5\frac{1}{2}$ pro □ Alen). In den Provinzialstädten, sowie auf dem Lande beträgt die Gebäudesteuer $1\frac{1}{2}$ bis 6 Oere pro □ Alen des bewohnten Etage-Areals und die Gebäude sind nach dem Werthe classificirt.

Auch in den Stadtcommunen giebt es Gebäudesteuern, welche ungefähr wie die Staatsgebäudesteuer geordnet sind,

¹⁾ Vergl. „Das allgemeine Steuergesetz für die städtischen Communen“ vom 15. April 1882.

²⁾ Eine Krone = 100 Oere.

doch werden die communalen Gebäuesteuern mehr nach dem Werthe der Gebäude berechnet¹⁾).

Die Gebäuesteuer in Holland ist, wie in Frankreich, ein Theil der allgemeinen Grundsteuer. Der Staat erhebt diese Steuer, und Provinzen und Gemeinde empfangen centimes additionels.

Die Steuer wird erhoben nach dem Brutto-Ertrage der Gebäude.

Reparatur- und Erhaltungskosten werden nicht in Abzug gebracht. Der Betrag ist für zwanzig Jahre fixirt, es sei denn, dass sich der Ertrag durch Neubauten oder theilweises Niederreißen bedeutend ändere.

Neubauten werden besteuert nach 6 oder 13 Jahre, Um- und Zubauten nach 2 oder 4 Jahren.

Die Staatssteuer beträgt $14\frac{3}{4}\%$, die Communalsteuer 6% von dem Ertrage²⁾.

In Belgien soll es keine besondere Gebäuesteuer geben. In dem Impôt personel dienen die durchschnittlichen Miethwerthe aus der Epoche 1872—1876 als Basis der Steuer, wobei die Schätzung nach bestimmten Typen, die für die betreffenden Communen fixirt sind, vorgenommen wird; ferner dienen seit 1879 als Basis auch Thüren und Fenster³⁾.

In der Schweiz giebt es keine eigentliche Gebäuesteuer.

In Bern besteht eine Vermögenssteuer, welche mit einigen Ausnahmen von Grundeigenthum und Kapitalien erhoben wird, wobei unter Grundeigenthum sämtliche Grundstücke, mit Ausnahme der Waldungen, ferner Waldungen und Gebäude zu verstehen sind. Der Schätzungsrevision, die alljährlich stattfindet, sind mit wenigen Ausnahmen alle Gebäude der einzelnen Gemeindebezirke unterworfen, sei es, dass sie zu allgemeinen Zwecken oder zur Wohnung, Landwirthschaft, Fabrikation, zum Handel, Gewerbe oder zur blossen Annehmlichkeit dienen. Die Schätzung soll nach „dem wirklichen Werth der Gebäude, nach dem landeskundigen Preise der Oertlichkeit“, geschehn⁴⁾.

Im Kanton Basel-Stadt ist das einzige Gesetz, welche eine Steuer auf Gebäude betrifft die sogenannte Handänderungssteuer

1) Vergl. Peterson-Studnitz: „Die dänische Steuergesetzgebung“ in Conrad's „Jahrbücher für Nationalöconomie und Statistik“, Band XIII, Jena 1886. Im Uebrigen beziehen sich die Angaben auf die Jahre 1889—90.

2) Ueber die Grundbesteuerung vergl. „Grundbelastung“, Zwolle 1884.

3) Vergl. Brants: „Extrait du Code Rural de la Belgique“—Louvain, 1884.

4) Vergl. „Gesetz über die Vermögenssteuer nebst Vollziehungsverordnung“, 1856, Bern 1885.

eine Immobilienverkehrssteuer, welche beim Uebergang von Liegenschaften im Betrage von 2^o/o vom Kaufpreise, bei Beobachtung gewisser, besonderer Vorschriften zu entrichten ist¹⁾.

In E l s a s s - L o t h r i n g e n werden die Gebäude besteuert nach dem Gesetz vom 3. frimaire an VII, betreffend die Vertheilung, Veranlagung und Erhebung der Grundsteuer.

Unter dem steuerbaren Reinertrage der Gebäude ist dasjenige zu verstehen, was vom Miethwerthe der Gebäude nach Abzug des Werthes der Abnutzung, Reparaturen und Unterhaltung übrig bleibt. Dieser Abzug ist für Wohnhäuser und für Gebäude, die zu Handelszwecken dienen, auf ein Viertel und für Fabriken auf ein Drittel ihres Miethwerthes anzunehmen.

Die hier in Kraft stehende Thür- und Fenstersteuer beruht auf den Gesetzen vom 4. frimaire an VII, 4. germinal an XI, und 21. avril 1832.

Die Veranlagung erfolgt nach einem Tarif, in dem die verschiedenen Kategorien der Oeffnungen unterschieden sind und dessen Sätze in den grösseren Gemeinden höher normirt sind als in kleinen Gemeinden. Beide Steuern sind kontingentirt, d. h. der Betrag derselben wird vorweg festgesetzt und alljährlich, nach Massgabe der steuerbaren Materie auf die Departements, Gemeinden und innerhalb der letzteren auf die einzelnen Steuerzahler vertheilt. Die auf die Prinzipalsteuer zu vertheilenden Bezirks- und Gemeinde-Zuschläge werden mit den Staatssteuern von jedem Contribuablen in einer Summe erhoben. Neu- und

¹⁾ Vergl. „Gesetz über die Handänderungssteuer“ vom 11. Dec. 1882.

Bei dieser Gelegenheit sei es gestattet, auch Einiges über eine obligatorische Feuerversicherung etc. zu bemerken:

Für die Kantons Bern und Zürich, für welche mir Auskünfte vorliegen, sind Beiträge zur Assecuranz gegen Feuersgefahr, mit Ausnahme einzelner Fälle obligatorisch (vergl. „Das Gesetz über die kantonale Brandversicherungsanstalt vom 30. Weinmonat 1881 nebst Decret vom 1. März 1882, Bern 1882“, ferner „Das Gesetz vom 25. October 1885, betreffend die Brandversicherungsanstalt für die Gebäude im Kanton Zürich“).

Vor einiger Zeit wurde für Russland eine Verstaatlichung der Feuerassecuranz empfohlen und es lässt sich kaum daran zweifeln, dass wenn eine solche an die Stelle von Actiengesellschaften tritt, die gegenwärtig das Publikum zu egoistischen Zwecken stark zu exploitiren pflegen, und obligatorisch gemacht wird, dies für das ganze Land ein grosser Segen wäre. Die 80 oder mehr Millionen Rbl., welche jährlich in unserem Staate durch Feuer zerstört werden, würden dem Lande verbleiben und der Nationalwohlstand steigen. Die jetzt schon seitens Landschaften bestehende Verpflichtung der Bauern zur Versicherung, soll im Innern gerade zu eine Parodie auf die Assecuranz bilden, denn ein Brandschaden von 100 Rbl. soll im besten Falle mit 25—30 Rbl. gedeckt werden, auch soll die Versicherung nicht überall obligatorisch sein.

Wenn die Versicherung — die jetzt manchmal 3^o/o, also von 5000 Rbl. 150 Rbl. betragen soll — z. B. ganz Russland umfasste, dann würde, meint die „Nowoje Wremja“, das Risiko auf ein solches Minimum herab sinken, dass die Versicherung durch ganz geringe Beiträge gedeckt werden könnte.

Umbauten werden erst im dritten Jahre nach der Erbauung zur Grundsteuer, im ersten Jahre aber zur Thür- und Fenstersteuer herangezogen.

Generaleinschätzungen haben in den letzten 20. Jahren nicht stattgefunden, stehen aber in Aussicht, wie denn auch die Absicht besteht, die Besteuerung der Gebäude nach anderen Grundsätzen zu regeln.

Da die der Besteuerung zu Grunde liegenden Ertragschätzungen bis in den Anfang des gegenwärtigen Jahrhunderts zurückreichen, so stehen dieselben z. B. nicht mehr im richtigen Verhältnisse untereinander; auch haben die ursprünglich den Departements und Gemeinden auferlegten Steuerkontingente vielerlei Abänderungen-Ausgleichungen — erfahren, so dass innerhalb jeder einzelnen Gemeinde der durch Ermittlung der Bonitirungswerthe festgestellte Reinertrag der Grundstücke als Massstab für die gleichmässige Untervertheilung der Grundsteuer diene.

Die Reform der Steuer lässt sich aber nicht mit einem Schlage einführen, vielmehr erscheint es geboten Schritt für Schritt vorzugehen, um einen auf sicherer Unterlage ruhenden Bau herzustellen, der allen Bedürfnissen Rechnung trägt. Nach den neuesten Nachrichten beim Staatsrathe eine Gesetzesvorlage zur Annahme gelangt, welche zum Zweck der Trennung der Grund- und Gebäudesteuer eine Neueinschätzung des Reinertrages der Grundstücke im Anschlusse an die Katastererneuerung und eine allgemeine Neueinschätzung der Gebäude in Vorschlag bringt.

Die französische „Contribution des portes et fenêtres“ gegen welche sich sogar der bekannte französische National-oeconom Leroy-Beaulieu in seinem „Traité de la science des

Im Durchschnitt brennen in Russland von 100 bestehenden Gebäuden jährlich ca. 1,08 ab, folglich besteht das Risiko in ca. 1⁰/₁₀₀. Kommt eine obligatorische Reichs-Feuerversicherung in Aufnahme, so muss das Risiko sich ohne Zweifel noch vermindern. Brandstiftungen aus Rache, die ja bekanntlich einen beträchtlichen Theil aller Brandschäden bilden, würden dann von selbst in Wegfall kommen. Wenn es auch einleuchtend ist, dass eine obligatorische Feuerversicherung volkswirtschaftlich im Allgemeinen, von grossem Nutzen sein kann, so kann man doch nicht übersehen, dass andererseits eine obligatorische Assecuranz einen Zwangsbeitrag bildet, der, wenn er nicht einen sehr geringen Betrag ausmacht, — abgesehen von dem schätzbaren Gefühl der Sicherheit — einzelwirtschaftlich doch immer eine neue Ausgabe schafft und mehr oder weniger drückend werden kann.

Die Versicherung sollte so gering als nur irgend möglich angesetzt werden.

Es wird den Leser vielleicht interessieren, einen kleinen Einblick in den Tarif der Berner obligatorischen Brandversicherung zu thun:

Für das Jahr 1890 betrug der einfache Beitrag	1 ⁰ / ₁₀₀
„ Zuschlag I. Classe	0,20 „
„ „ II. „	0,10 „
„ „ III. „	0,20 „

finances“ ausspricht und die eine Quotitäts- und Repartitionssteuer ist, bei welcher die Besteuerung nach einem besonderen Tarife, welcher die Bevölkerung der Städte und Gemeinden nach ihren Grösse ordnet und dabei die Besteuerung für gewisse Classen von Häuser nach dem Verhältniss der Anzahl gewisser Thüren und Fenster bewerkstelligt — cf. Célières „Manuel du Contribuable“, Paris 1887 — ist, wie ich mich davon überzeugt habe, ihrem Prinzip und ihren Detailbestimmungen nach nur sehr wenig für unsere Vergleichszwecke geeignet.

Die besonders in Paris herrschende, verhältnissmässige Theuerung der Wohnungen soll z. Th. darin ihren Grund haben, dass dort ausser Thür- und Fenstersteuern auch eine Miethsteuer existirt.

In Frankreich wird die Ueberweisung der Thür und Fenstersteuer an die Commune geplant, ja der Abgeordnete Léon Say hat sogar den Plan angeregt die ganze Gebäudesteuer zu einer Gemeindeabgabe zu gestalten.

Sehr interessant ist die Wahrnehmung, dass Neu-, Um- und Zubauten eine temporaire Steuerfreiheit geniessen und zwar werden dieselben erst im dritten Jahre nach ihrer Vollendung zur Steuer herangezogen. Vier Monate nach dem Beginn der Bauarbeiten muss aber von Seiten der Besitzer eine Erklärung über die Natur des Gebäudes, seine Bestimmung etc. eingereicht werden, um eine Steuerfreiheit zu erlangen, während anderen Falles vom ersten Januar des auf die Vollendung des Baues folgenden Jahres die Besteuerung eintritt.

Sehr richtig ist es, wenn ähnlich wie in Oesterreich, eine genaue Definition des Begriffes eines „Neubaues“ gegeben wird, während man in der rigaschen Instruction eine solche vermisst. Nicht angebaute Grundstücke, welche einem Handels- oder Industriezwecke dienen, wie Holzgärten, Waarendepôts und andere Verwahrungsorte unterliegen der Gebäudegrundsteuer nach ihrem Miethwerthe ferner der Grundsteuer des nicht überbauten Bodens, wobei der Abzug von einem Viertel vom Miethwerthe unter der

Der einfache Beitrag wird um einen Zuschlag erhöht:

- 1) Bei weicher oder z. Th. weicher Dachung um 0,20⁰/₁₀₀, wenn das Gebäude weniger als 50 Meter vom nächsten Gebäude eines anderen Heimwesens entfernt ist (I. Zuschlagsklasse);
- 2) Bei einem Gebäude, dessen Aussenwände ganz oder theilweise aus nicht feuerfestem Material bestehen, um 0,10⁰/₁₀₀, bei einer Entfernung von weniger als 25 Meter (I¹ Zuschlagsklasse), oder
- 3) Um 0,20⁰/₁₀₀ bei einer Entfernung von weniger als 6 Meter vom nächsten Gebäude eines anderen Heimwesens, oder beim Anstossen an ein oder mehrere Gebäude ohne feuerfeste Zwischenmauer (III. Zuschlagsklasse).

Ueber die Gebäudebesteuerung in der Schweiz vergl. Schanz: „Die Steuern der Schweiz“, 5 Bde. 1890.

Voraussetzung, dass die Grundstücke jenem Handels- oder Industriezwecke wirklich dienen, gestattet wird.

In Frankreich finden Revisionen der Werthungen der Gebäudegrundsteuer alle zehn Jahre statt; die zehnjährige Frist hat ihren Grund in den grossen Kosten der Neuaufnahme.

Im Falle einer allgemeiner Werthverminderung der Gebäudegrundstücke ist der Gemeinderath berechtigt eine neue Schätzung der Gebäude und zwar auf Kosten der Gemeinde zu verlangen. Abgesehen von jenen eventuell erfolgenden Schätzungen werden die regelmässigen Schätzungen, nach dem Erlöschen der laufenden, zehnjährigen Frist, erneuert. Die Reclamationsfrist beträgt in Frankreich, nach dem Gesetz v. 8 August 1890, nahezu neun Monate.

Für das Jahr 1891 wird der Steuerfuss der Gebäudegrundsteuer auf 3,20% des Miethwerthes festgesetzt.

Die Reform der Gebäudebesteuerung Frankreichs durch das Gesetz vom 8. August ist keine durchgreifende gewesen, stellt keine Verwirklichung eines bahnbrechenden, steuerprinzipiellen Gedankens vor, sondern ist vielmehr als eine Fortsetzung oder als ein vorläufiger Abschluss älterer, gesetzgebender Vorgänge aufzufassen¹⁾.

Dass die Thür- oder Fenstersteuer einstmals auch in K u r h e s s e n im Gebrauch gewesen ist, dürfte bekannt sein.

In U n g a r n werden die Gebäude separat besteuert und handeln darüber diverse Gesetzesartikel. Gänzlich steuerfrei sind: Sämmtliche Staats-, Municipal- und Communalgebäude, wissenschaftlichen Zwecken geweihte Gebäude, Schulen, Klöster, Spitäler, Museen, Kasernen, Wirthschaftsgebäude, Gesindes- und Fabrikgebäude, welche ausschliesslich zur Ausübung des Gewerbes dienen, schliesslich Fabrikbesitzerwohnungen, welche der Besitzer seinen Arbeitern ohne Zins überlässt.

Die Haussteuer zerfällt in 2 Kategorien und zwar in eine Hausklassensteuer und Hauszinssteuer.

Die Hausklassensteuer wird nach 3 Klassen bemessen.

In die 1. Klasse gehören alle jene kleinen und grossen Gemeinden, in welchen nicht einmal $\frac{1}{3}$ der sämmtlichen Wohnräume vermietet ist.

In die 2. jene Städte mit geordneten Magistrate, in welchen $\frac{1}{3}$ der sämmtlichen Wohnräume vermietet ist.

In die 3. alle jene Gemeinden und Städte, in welchen wenigstens $\frac{1}{3}$ der sämmtlichen Wohnräume vermietet ist; wenn in diesen Städten, die Hälfte der Wohnräume vermietet ist, so gehören dieselben in die Kategorie der Hauszinssteuer.

¹⁾ Vergl. von Heckel: „Die Reform der Gebäudegrundsteuer in Frankreich“, Finanzarchiv 1891, Bd. I.

Eine jede Klasse zerfällt in X. Abtheilungen. Bei Bemessung dieser Steuer ist die Anzahl der vermiethteten Piecen massgebend.

Die Hausklassensteuer wird nach folgenden Scala bemessen:

Abtheilung.	Anzahl der Zinsen.	I. Classe in Klein- und Grossgemein- den.	II. Classe in Städten mit geordneten Magistraten.	III. Classe in allen Städten und Gemein- den, wo wenigstens $\frac{1}{3}$ der sämmtlichen Wohnräume ver- miethtet ist.
		Wenn $\frac{1}{3}$ der sämmtlichen Piecen nicht vermiethtet ist.		
		Satz der auf die einzelnen Häuser entfallenden Steuer.		
I.	1	80 Kr.	1 fl.	1 fl. 20 Kr.
II.	2	2 fl.	3 „	3 „ 20 „
III.	3	4 „	5 „	6 „
IV.	4—5	8 „	10 „	12 „
V.	6—7	12 „	15 „	18 „
VI.	8—9	18 „	22 „	27 „
VII.	10—11	24 „	30 „	36 „
VIII.	12—13	30 „	36 „	45 „
IX.	14—15	36 „	45 „	54 „
X.	bei 16 oder mehr Piecen ist nach jeder Piece zu bezahlen.	3 „	4 „	5 „

Die Basis zur Bemessung der Hauszinssteuer bildet der reine Zins. Als reiner Zins wird jene Summe betrachtet, welche resultirt, wenn man von der Brutto-Einnahme unter dem Titel Werthverminderung und Gebäude-Erhaltungskosten die gesetzlich bewilligte Quote abzieht.

Die Quote beträgt in:

- Der Hauptstadt Budapest mit Ausnahme des Alt-Ofener Theiles 20%.
- Im Alt-Ofner Theil sowie in allen jenen Städten und Gemeinden, welche unbedingt in die Kategorie der Hauszinssteuer gehören, 25%.
- An allen anderen Orten 30%.

Von dem so erhaltenen reinen Zins ist als Hauszinssteuer zu bezahlen:

- In der Hauptstadt Budapest mit Ausnahme des Alt-Ofner Theiles 22%.

- b) Im Alt-Ofner Theil sowie in allen jenen Städten und Gemeinden, welche unbedingt in die Kategorie der Hauszinssteuer gehören, 20%.
- c) An allen anderen Orten 16%.

Spanien besitzt eine Steuer auf Gebäude und Gelände, welche als „Territorial-Contribution“ bezeichnet wird. Die Steuer wird von dem jährlichen, effectiven Ertragnisse der Gebäude oder Gelände erhoben. Einen festen Steuersatz der Territorial-Contribution giebt es nicht; sondern derselbe wird in dem jeweiligen Budgetgesetze stipulirt. Bei Berechnung des steuerbaren Ertrages wird ein Viertel des letzteren bei Gebäuden nicht in Anschlag gebracht; bei Geländen bleibt weniger als der vierte Theil des Ertrages unveranschlagt, je nach der bebauten, cultivirten oder bepflanzten Fläche.

Die Gebäudesteuer in Portugal beträgt 8,4% der Erträge, und zwar a) auf dem Continent bei Wohnräumen, die nicht weniger als 20,000 Réis in Ländereien 1. Ord., 15,000 Réis in Ländereien 2. Ord., 10,000 Réis in Ländereien 3. und 4. Ord. und 5000 Réis in Ländereien 5. und 6. Ord., b) auf den anliegenden Inseln — 15,000 Réis in Ländereien 3. und 4. Ord. und 10,000 Réis in Ländereien 5. und 6. Ord. einbringen (Art. 20). Dieselbe Verordnung gilt für die Azoren, nur dass die Münze dort eine andere ist.

Es unterliegen der Steuer nicht: Bischofspaläste, Residenzen der Pfarrer, Klöster, öffentliche Municipalbauten, Armenhäuser und überhaupt alle Häuser, die der Wohlthätigkeit oder der Erziehung und Bildung der Jugend dienen, sowie alle Staatsbanken. Auch Magazine und Werkstätten sind steuerfrei; ausgenommen die Fälle, in welchen in letzteren Localitäten ausser den Arbeitern oder Aufsehern Privatpersonen wohnen. Dann unterliegen die von ihnen bewohnten Theile des Hauses der Besteuerung.

Als „bewohnt“ werden angesehen Wohnhäuser, die zum Zweck des Wohnens gemiethet worden sind, auch, wenn sie wirklich nicht bewohnt werden; Gebäude, in denen Gesellschaften zum Zweck der Erholung zusammenkommen, also Clubs u. s. w.; schliesslich alle möblirten Zimmer.

Im Falle einer falschen Angabe der Miethsumme einer Wohnung ist der Besitzer resp. Miether des Hauses einer Strafe von 50% des Unterschiedes zwischen der wirklichen und fälschlich angegebenen Summe unterworfen (Art. 3, § 2).

Häuser, deren jährliche Erträge sich auf weniger belaufen, als oben angegeben worden ist, unterliegen der Grundsteuer.

Wenn ein Theil des Hauses nicht der Besteuerung unterliegt, so hat man die Werthschätzung der Miethsumme nur auf

den bewohnten, oder als solchen angesehenen Theil des Hauses zu beziehen (Art. 3, § 1).

Die Hausbesitzer und ebenso die Miether sind für jede Ungenauigkeit in der Angabe der Einwohner verantwortlich (Art. 4).

Nachdem die Fassion eingereicht ist, können, falls in derselben Fehler vorliegen, noch Aenderungen gemacht werden. Wenn aber die zu zahlende Steuer schon bestimmt worden ist (depois do encerramento), können Aenderungen nur vorgenommen werden, wenn es sich herausstellt, dass:

- 1) Ein neu erbautes Gebäude vermietet worden ist;
- 2) Häuser, die leer standen, bewohnt sind;
- 3) Häuser, die anfangs der Steuer nicht unterlagen, dadurch dass sie zu Wohnhäusern gemacht wurden, steuerpflichtig wurden.

Näheres findet sich im „Regulamento das contribuições de renda de casas e sumptuaria aprovado por decreto de 8 de setembro de 1887“, Lisboa, 1887.

Die Grundsteuer (Contribuição Predial) beträgt ca. 10% der jährlichen Einnahme.

Frei von der Steuer sind Personen, die jährlich weniger als 100 Réis zu zahlen hätten.

Ebenso sind steuerfrei und zwar für die Zeit von 5 Jahren, gezählt von dem Tage des Bewohntwerdens an, alle Villen (predios urbanos), die in Lissabon und Porto erbaut worden sind, nachdem die Verordnung vom 25. August 1887 in Macht getreten ist, für weniger als 50,000 Réis vermietet werden oder in Viertel (andares on quartos) getheilt sind, von denen ein jedes für weniger als 50,000 Réis vermietet wird. Im Uebrigen sei in Bezug auf die Grundsteuer auf die Gesetzesammlung „Contribuição predial“, regulamento, aprovado por decreto de 25 de agosto de 1881 precedido da carta de lei de 17 de maio de 1880, Lisboa 1881.“ verwiesen.

In Italien werden die Gebäude zu staatlichen, Provinzial- und Communalzwecken besteuert. Die Berechnung der Steuern findet auf Grundlage von Miethcontracten statt, deren Registrirung obligatorisch ist. Falls dennoch aber keine Contracte vorhanden sind, werden die Erträge durch Schätzung fixirt. Die drei Steuern belaufen sich zusammen auf 29% und werden zusammen erhoben. Für Reparaturen, Lehrstehungen etc. werden 25% des Ertrages der Gebäude von der Besteuerung freigelassen. Die höchste Provinzial- und Communalbesteuerung findet in Rom statt, während in anderen Gemeinden Italiens die Communal- und Provinzialsteuer niedriger bemessen wird.

In Rumänien gibt es keine selbstständige Gebäudesteuer, sondern dieselbe ist mit der Grundsteuer verbunden.

Letztere besteht seit dem October d. J. 1860, wird, wenn der Boden Gebäude trägt, nach dem Reinertrage berechnet und beträgt, seit dem die Veranlagung modifizirenden Gesetze vom 31. III. 85, 6%.

Bei Berechnung der Steuer wird vom Reinertrage der vierte Theil für Reparaturen, Erhaltungskosten, Entwerthung etc. abgezogen.

In Serbien giebt es eine selbstständige, staatliche Gebäudesteuer, welche vom Ertrage der Wohnhäuser im Betrage von 3, der Magazine von 4 und der Gasthäuser von 8% erhoben wird. Die Steuer besteht seit dem Anfang des Jahres 1885, das Gesetz wurde im Jahre 1884 erlassen.

Interessant ist die Wahrnehmung, dass, bei den verschiedenen Abstufungen des Steuerbetrages, Gasthäuser so verhältnissmässig hoch besteuert werden.

In Bulgarien giebt es keine besondere Gebäudesteuer, dagegen werden durch die Grundsteuer (емлякъ) und die Miethsteuer (иджаръ) auch Gebäude getroffen. Beide Abgaben stammen aus türkischer Zeit, sind aber durch Gesetze vom 15. bezw. 23. Januar 1885 neugeregelt.

Die Grundsteuer wird definirt als die Abgabe, welche von dem Eigenthum von Immobilien erhoben wird. Sie beträgt 4 vom Tausend des Werthes, die Einschätzung erfolgt alle 5 Jahre. Der Ertrag der Steuer wird im Budget für 1892 auf 4,531,000 Fr. veranschlagt.

Nach dem Gesetze vom 10. Juli 1886 über die Stadtgemeinden sind die letzteren berechtigt eine Gemeinde-Grundsteuer zu erheben, die jedoch 25% der staatlichen Grundsteuer nicht übersteigen darf.

Die Miethsteuer (иджаръ) wird definirt als eine Abgabe von vermietetem (oder verpachtetem) Grundbesitze, mit Ausschluss der dem Zehnten unterworfenen Ländereien. Sie beträgt 3% vom Mieth- (Pacht-) Zinse und fällt dem Eigenthümer zur Last. Im Budget für 1892 ist ihr Ertrag auf 245,000 Franks veranschlagt.

In der Türkei giebt es nur eine staatliche, nicht communale Gebäudesteuer; letztere wird vom Werthe der Gebäude erhoben. Neu-, Um- und Zubauten werden von ihrer baulichen Beendigung ab besteuert.

Die staatliche Steuer beträgt 20 Para auf 100 Piaster, (1 Piaster = 40 Para) wenn das Gebäude nicht vermietet etc. ist, dagegen 80 Para auf 100 Piaster, wenn es vermietet ist.

In Griechenland giebt es eine staatliche Besteuerung der Gebäude und zwar wird diese Gebäudesteuer nach dem

Ertrage berechnet. Dabei wird sie bei einem jährlichen Ertrage
 bis zu set. 1000 auf 5%
 „ „ „ 3000 „ 6%
 „ „ „ 8000 „ 7% und bei grösseren
 Erträgen auf 8% vom Jahresertrage bestimmt.

Von den Eigenthümern selbst bewohnte Häuser, welche einen jährlichen Ertrag von unter 200 set. gewähren, sollen steuerfrei bleiben. Die städtischen Communen beziehen verhältnissmässig nur sehr wenig aus der Immobilienbesteuerung und zwar sollen den Gemeinden, in welchen die Gebäude liegen, nur 10% der betreffenden Steuer zugewiesen werden. Eine Besteuerung des Grundbesitzes als solchen giebt es bis jetzt nicht.

Asien.

In Persien giebt es keinerlei communale Immobilienbesteuerung, da dort keine Municipalitäten noch städtische Wirthschaften vorhanden sind. Der ausserhalb der Städte befindliche Immobilienbesitz aber wird auf Grundlage der Fiction, nach welcher der Landbesitz aus drei Theilen besteht, von welchen einer dem Staate, der zweite dem Eigenthümer der Besitzlichkeit und der dritte den Bauern gehört, besteuert. Die Steuer wird in natura oder in Geld erhoben, wobei der dem Staate gehörige, dritte Theil der Ländereien einem jener Mitbesitzer für einen vereinbarten Preis in Pacht vergeben wird. Eine andere Form von Grundbesteuerung (земельный налог) existirt in Persien nicht.

In Bengalen und, soweit in Erfahrung zu bringen ist, in ganz Indien wird eine Gebäudesteuer seitens des Staates nicht erhoben.

Stadtgemeinden erheben den grössten Theil der Umlagen durch eine Steuer auf den Miethwerth der Häuser oder Grundstücke. In Calcutta beträgt die Gemeindesteuer $19\frac{1}{2}\%$ vom Miethwerthe der Häuser, und dieser Satz vertheilt sich laut unten stehender Abschrift des Tarifs¹⁾, wie folgt:

¹⁾ Calcutta Municipality, House Taxes.

- | | |
|--|-------------------|
| 1) General Rate on the estimated gross annual value of houses, buildings and lands, payable quarterly per Cent. per year | 9 $\frac{1}{2}\%$ |
| 2) Lighting Rate on the annual value of houses, buildings and lands payable quarterly per Cent. per annum | 2% |
| 3) Water Rate on the annual value in all houses and buildings, and lands payable quarterly per Cent. per annum | 6% |

Provided that houses and lands no part of which is within 150 yards of the nearest Stand Pipe or other supply of filtered water available to the public shall pay 3 per cent., less than houses otherwise situated.

Grund- oder Gebäudesteuer	9 $\frac{1}{2}$ %
Steuer für Strassenbeleuchtung	2 %
„ „ Wasserleitung.	6 %
„ „ Strassen- etc. Reinigung	2 %
<hr/> Zusammen 19 $\frac{1}{2}$ %.	

In Ceylon giebt es eine Gebäudesteuer, die von den Municipalitäten in Colombo, Kandy und Point de Galle erhoben und in erster Linie dazu verwandt wird, um die Ausgaben für Polizei, Wasser und Gas zu decken. Eine Grundsteuer giebt es nicht.

Hierzu ist zu bemerken, dass, wenn aus irgend einem Grunde, Polizei in einen Ort und sei es auch nur temporär verlegt wird, sofort eine Gebäudesteuer für den Ort eingeführt wird, um die Kosten der Polizeieinrichtung zu decken.

Die Steuer beruht auf der jährl. Bestimmung des Ertrages der betreffenden Gebäude.

Der Procentsatz vom Ertragswerthe wechselt. Das Maximum ist für Colombo auf 11% festgesetzt; die Steuer erreicht im Augenblick aber nur 9%.

Die Gebäudesteuer besteht schon seit wenigstens 30 Jahren; der genaue Zeitpunkt der Einführung kann nicht angegeben werden.

Abzüge für Reparaturen werden nicht gemacht, für Leerstehungen nur dann, wenn solche zur Zeit der jährlichen Feststellung stattfanden.

In Cochinchina ist die Grund- und die Gebäudebesteuerung verbunden und zwar derart, dass von nicht bebauten Grundstücken oder solchen auf welchen sich Luxusgärten befinden, nur die Hälfte der Steuer erhoben wird.

Der Steuerertrag wird z. Th. zu Colonial-, z. Th. zu Stadthaushaltungszwecken verwandt. Die Steuer wird seit der Begründung der Colonie erhoben. Die Sätze der Steuer werden öfters abgeändert; Abzüge für Reparaturen werden nicht gestattet. Wie u. A. aus dem unten reproducirten Auszuge aus dem Amtsblatte speciell ersichtlich ist, wird die Steuer jetzt nach den angegebenen Sätzen erhoben¹⁾.

4) Sewage Rate on the assessed value of houses, buildings and lands payable quarterly 2%

The above four rates shall be levied as one consolidated rate and whole be payable half by the owner of the house and lands and half by the occupiers thereof.

Note. When a house is vacant per 60 consecutive days during a year, remission of half the owners share of the consolidated rate and whole of the occupiers share of the same is made calculated from the date of delivery of written notice of such vacancy.

¹⁾ Extrait du Journal Officiel de l'Indochine française No. 105 du 31. Décembre 1891. Tarifs des taxes locales a percevoir en 1892. Impôt foncier. L'impôt foncier est fixé de la manière suivante:

Die Häusersteuer J a p a n s („Karkuzci“ genannt) ist aus der Haushaltssteuer (Kosuwari) entstanden, welch' letztere schon früh als Gemeindesteuer bestanden hat und ursprünglich wohl überall eine gleichmässige Abgabe von jedem Haushalte war. Eine sehr complicirte Regelung durch den Bezirk ist bei der Entwicklung der Häusersteuern aus der Haushaltssteuer in dem hauptstädtlichen Bezirke¹⁾ Tokyo vor sich gegangen, unter Aufhebung jeder Beziehung zur alten Steuer, da nicht mehr der Haushaltungsvorstand, sondern der Hauseigenthümer der Steuerpflichtige ist.

Die Häusersteuer ist die bei weitem wichtigste Localsteuer, auf welche in den Stadtkreisen beinahe zwei Drittel der Steuer-

Ville de Saigon. — Les terrains de la ville de Saigon sont divisés en quatre zones et imposés, savoir: la 1. zone à Dol. 375. — l'hectare; la 2. zone à D. 167. — l'hectare; la 3. zone à D. 63. — l'hectare, et la 4. zone à D. 50. — l'hectare.

La partie de la rue Nationale, comprise entre le quai et la rue d'Espagne, qui faisait autrefois partie de la 1. zone, est classée dans la 2. zone depuis le 1. Janvier 1891.

Banlieue de Saigon. — Les terrains ayant façade sur les quais d'Anhoi-xa et de Binh-Khanh, et situés dans les villages de Phu-nhuan, Phu-my, Binh-Hoa, et Binh-An-Dong, sur lesquels sont édifiées des maisons d'habitation européennes ou des constructions en briques, sont imposés à raison de D. 25. — par hectare, pour la superficie occupée par ces constructions, les cours et leurs dépendances. Les jardins ou cultures diverses, s'il y en a, sont imposés selon leur classe. Les terrains situés aux mêmes endroits, mais sans constructions en briques, sont imposés à raison de D. 2.50 par hectare (arrêté du 7. Juin 1875).

Giadinh (canton de Binh chanh thuong). — Les terrains de ce canton sont divisés en cinq séries, imposées conformément aux tarifs ci-après: Première série: 1) terrains bâtis ayant façade sur les différentes routes et les quais, D. 2.50. — par hectare; 2) terrains non bâtis ayant façade sur les différentes routes et les quais, D. 2.50 par hectare. — Deuxième série: Jardins maraîchers, cultures d'aréquiers et de cocotiers en plein rapport, D. 2.30 par hectare. — Troisième série: Plantations naissantes d'aréquiers, de cocotiers et culture d'arbres fruitiers ou autres avoisinant les habitations, D. 0.80 par hectare. — Quatrième série: Terrains vagues de la plaine des tombeaux, situés aux villages de Xuan Hoa, Phu-thanh et Hoa-hung, D. 0.50 par hectare. — Cinquième série: Rizierès de 1. qualité, D. 0.60 par hectare; rizierès de 2. qualité, D. 0.40 par hectare, rizierès de 3. qualité, D. 0.20 par hectare (délibération du conseil colonial du 11. janvier 1888, approuvée par décret du 12. février 1889, promulgué par arrêté du 8 avril 1889).

Ville de Cholon. — Les terrains de la ville de Cholon sont divisés en huit séries: les terrains situés dans la 1. série sont soumis à impôt annuel de D. 0.0625 par mètre carré; ceux de la 2. série, D. 0.05; ceux de la 3. série, D. 0.025; ceux de la 4. série, D. 0.0125; ceux de la 5. série D. 0.005; ceux de la 6. série, D. 0.0025; ceux de la 7. série, D. 0.0125; ceux de la 8. série, D. 0.000125 (arrêté du 24. février 1887, pris en conformité de la délibération du Conseil colonial du 7. Janvier 1887).

Cholon (canton de Duong Minh). — Les terrains de ce canton sont divisés en cinq séries imposées d'après les mêmes tarifs que ceux du canton de Binh Chanh thuong (arrêté du 8 avril 1889).

¹⁾ Man unterscheidet drei hauptstädtische Bezirke „Fu“ und neun provinzielle „Ken“

einnahme kommen (643,000 Yen von 686,278 Yen). Der Name der Steuer ist in Stadt und Land verschieden. Dort wird sie Karkuzei, hier Kosuwari (vergl. oben) genannt. Ursprünglich, wie erwähnt, eine Steuer der Haushaltung, ist sie schon im alten Regime unter dem Namen Komawari zu einer wirklichen Häusersteuer geworden, die sich nach der Länge der Strassenfronten (!) abstuft.

Die Berechnung geschieht in Stadt und Land in abweichender Weise. In den Stadtkreisen wird zunächst die Grösse des Gebäudes, d. h. die Grundfläche der Stockwerke in Tsubo (6 Fuss im Geviert) festgestellt, was bei der Bauart japanischer Häuser gewöhnlich sehr leicht ist. Dann wird das Gebäude classificirt, erstens nach dem Werth und zweitens nach der Lage. Jeder Classe entspricht eine gewisse Zahl Einheiten, mit welchen die Tsubozahl multiplicirt wird. Die Steuer wird aufgelegt nach der Zahl der so gefundenen Einheiten. Im Etat 1888/89 ist der Steuersatz auf 4,95 Yen per 100 Tsubo begrenzt und mit 4 Einheiten angesetzt. Die unterste 13. Classe mit 1 Einheit hat weniger als 8,40 Yen Werth per 100 Tsubo.

Die Steuerbefreiungen sind die gleichen wie in der Stadt; ausserdem sind aber Gebäude von weniger als 7 Thubo frei.³⁾

A f r i k a.

Durch Decret v. 13. März 1884 ist auf alle Gebäude in A e g y p t e n eine staatliche Gebäudesteuer im Betrage von $\frac{1}{12}$ des Miethwerthes gelegt worden. Bei Einrichtung der Munizipalität von Alexandrien der einzigen, mit einer communalen Verwaltung versehenen Stadt Aegyptens, durch Decret v. 5. Januar 1890, wurde für dieselbe eine communale Gebäudesteuer 1% des Miethwerthes eingeführt.

Die Decrete selbst befinden sich im Jahrgange 1884 und 1890 des aegyptischen „Bulletin de lois et decrets“ publicirt.

Die staatliche Grundsteuer (Contribuição predial) wird auf M a d e i r a von Gebäuden und von ländlichen Grundstücken gleichmässig erhoben und zwar nach dem in der Liegenschaftsmatrikel specifisirten Ertrage.

Der Procentsatz variirt, und es kommen ausserdem vielerlei Zuschläge hinzu. Im Jahre 1891 stellte sich die Steuer auf nahe zu 12% des Ertrages.

³⁾ Ueber Näheres vergl. in Schmollers: „Staats- und socialwissenschaftliche Forschungen“ Jahrgang 1891, Band V. Karl Rathgens Schrift: „Japans Volkswissenschaft und Staatshaushalt“, pag. 646 ff, 652, 659 ff, 669 und 682.

Massgebend sind Steuergesetze vom Jahre 1869 u. nament-
1880—1881.

Abzüge für Reparaturen sollen nicht gemacht werden, da-
gegen für Leerstehungen, welche zeitig angemeldet werden müssen,
sind Abzüge bewilligt.

Es besteht ferner daneben hier, wie in ganz Portugal, eine
Wohnsteuer, welche vom Miether oder, wenn der Eigenthümer
sein eigenes Haus bewohnt, vom Eigenthümer zu entrichten
ist. Diese betrug ursprünglich 6⁰/₁₀, dann 8⁴/₁₀⁰/₁₀ des Miethwer-
thes und hat sich im vergangenen Jahre, durch die immer zahl-
reicher werdenden Zuschläge, auf 9³/₄⁰/₁₀ belaufen.

In den französischen Besitzungen an der West-
küste Afrikas wird, wie mir aus Rufisque (Senegal) mitgetheilt
wird, seit dem 15. Mai 1737 ein „Impôt locatif“ erhoben, welcher
in den Städten Saint Louis, Rufisque, Dakai und Gerés gilt.
Die Steuer wird nach dem thatsächlichen oder abgeschätzten
Miethertrag berechnet, beträgt jetzt 4. früher 2⁰/₁₀, ja ursprüng-
lich noch weniger. Ausgenommen von der Besteuerung sind
Neubauten während der ersten drei Jahre, ferner z. B. Neger-
hütten aus Stroh u. dergl., schliesslich in der Stadt Gerés von
den Eigenthümern bewohnte Häuser, deren abgeschätzter Mieth-
werth 500 Frs. pro Jahr nicht übersteigt. Bestimmungen über
die Steuer sind am 5. Febr. 1848, am 29. Dec. 1871, 30. Juli
1874 und am 1. Febr. 1879 publicirt worden. Durch Be-
schluss des Generalconseils vom 29. Dec. 1889 sind am 13. Mai
1890 gewisse Strafprocente für Steuerrückstände fixirt worden.

In Sierra Leone giebt es gegenwärtig keine Grund-
noch eine Gebäudesteuer. Sollten in den Städten, gemäss den
Absichten der Regierung, demnächst Municipalverwaltungen
eingeführt werden, so würden, wie mir mitgetheilt wird, sowohl
Grund als Gebäude besteuert werden.

Im französischen Guinea besteht seit 1883 eine staat-
liche Gebäudesteuer, welche im Betrage von 5⁰/₁₀ vom Werthe
der Gebäude berechnet wird, wobei aber keinerlei Abzüge ge-
stattet werden.

In Dahomeh giebt es weder Gebäude- noch Grund-
steuern¹⁾.

¹⁾ Dagegen erhebt der König ausser Einfuhrzöllen, die colliweise be-
rechnet werden, von den europäischen Firmen wie von den schwarzen Händlern
jährlich eine einer Lizenz gleichkommende Abgabe, ferner von allen dienenden
Schwarzen eine Art Einkommensteuer. Ausserdem haben auch diejenigen Ein-
geborenen, welche keine Händler sind, aber Landesproducte an die europäischen
Firmen verkaufen, eine kleine Abgabe, je nach der Quantität der Producte,
zu zahlen.

Diestaatliche Haussteuer ist in der Cap colonie vor zwei Jahren als die Finanzen einen Ueberschuss zeigten, abgeschafft worden.

Municipalitäten und Regierungsbezirke erheben dagegen eine Steuer von Grundstücken, welche bei ersteren meist Hausgrundstücke sind. Diese Steuer darf zwei Penny vom L., d. h. $\frac{1}{6}$ Schilling auf je 20 Schilling oder $\frac{5}{6}\%$ vom Werth nicht übersteigen. Der Schätzungswerth der Steuerkommission bleibt hinter dem Verkaufswerthe erheblich zurück. Für Fabriken und landwirthschaftliche Gebäude bestehen keine Ausnahmen. Fabriken giebt es bisher nur sehr wenige im Lande.

Für Neu-, Um- und Zubauten, welche nach der Schätzung ausgeführt werden, kann eine Nachschätzung vorgenommen werden, so dass dann für das umgebaute Haus der höhere Werth bei dem Steueransatze zu Grunde gelegt wird.

Im Durchschnitt betragen Municipal- und Bezirkssteuer zusammen etwa 2 Penny vom L. Wohl $\frac{9}{10}$ aller Grundstücke aber gehören keinem Municipalverbande an, zahlen daher nur Bezirkssteuer.

Eine staatliche Grundsteuer giebt es bisher in der Cap colonie nicht. Der Erbzins (quitrent), welcher von Leuten zu entrichten ist, denen bisher herrenloses Land von der Regierung zur Benutzung gegeben, demnächst aber, laut Besitztitel, zum Eigenthum überwiesen wird, ist nicht als Steuer anzusehen.

In Deutsch Ostafrika ist die Erhebung einer staatlichen oder communalen Gebäudesteuer wohl in Aussicht genommen, bisher aber nicht zur Einführung gelangt.

A m e r i k a.

In den Vereinigten Staaten von Nordamerika wird es mit der Besteuerung der Gebäude verschieden gehalten.

In New York z. B. giebt es keine spezifische Gebäudesteuer. Die Gebäude werden zusammen mit dem Lande, auf welchem sie stehen, wie ein Besitzthum besteuert. Die gegenwärtige Steuer (rate) beträgt etwas weniger als 2%.

In Washington und dem District von Columbia giebt es, wie man mir von dort mittheilt, eine Steuer welche $1\frac{1}{2}$ Dollar von je 100 Dollar Werth in Anspruch nimmt, sogleich nach Fertigstellung des Hauses erhoben wird und von welcher sämtliche Staatsgebäude befreit sind.

Ueber andere Städte der vereinigten Staaten habe ich nichts Genaues in Erfahrung bringen können. Nach dem aus New

Orleans erhaltenen „Comptroller's Report embracing a detailed statement of the receipts and expenditures of the City of New-Orleans“ from Janvary 1 st. 1890 to June 30 th. 1890, scheint es in New-Orleans keine Gebäudesteuer zu geben.

Von der „American Academy of political and social Science“ wird mir aus Philadelphia mitgetheilt, dass in den Vereinigten Staaten von Nord-Amerika soweit dort bekannt ist, keine specielle Gebäudesteuer existirt. Besteuert wird Grund und Gebäude als ein Ganzes und zwar nach dem voraussichtlichen Marktpreise der betreffenden Besizung, wobei der Werth der Besizung von den Schätzern in der Regel sehr niedrig angenommen zu werden pflegt.¹⁾

In Brasilien giebt es nur eine communale Gebäudesteuer, welche nach dem Ertrage resp. nach der Miethe berechnet wird. Die Steuer beläuft sich auf 12% des Ertrages einschliesslich der Abgabe für Canalisation; dagegen beträgt die Steuer bei Gebäuden, in welchen keine Abzugsleitungen vorhanden sind, nur 10%.

Im Gegensatz zur Gebäudesterer wird die Grundsteuer sowohl von Seiten des Staates als von Seiten der Communen erhoben.

Im Freistaate Guatemala besteht nur eine Grundsteuer, welche gleichmässig von ländlichen, wie städtischen Besizungen zu entrichten ist.

Der Besitzer fertigt eine Fassion an, welche von Commissionen controlirt wird; der Ertrag wird nicht berücksichtigt, schon desshalb, weil grosse Besizungen oft nicht cultivirt werden, nicht produziren, aber trotzdem einen hohen Werth haben. Die Steuer beläuft sich auf sechs vom Tausend oder 0,6%, früher auf drei vom Tausend d. h. 0,3% und besteht seit 1891.

Entwerthungen und Wertherhöhungen werden auf Antrag des Betheiligten von einer Commission abgeschätzt und die Steuer entsprechend geändert; Werthzunahmen dürfen auch denunzirt werden.

Auf Cuba giebt es sowohl eine staatliche als eine communale Gebäudesteuer. In Havanna wird die Steuer, nachdem für Reparaturen 25% vom Bruttoertrage in Abzug gebracht worden sind, von Seiten des Staates im Belaufe von 16% p. a. und zwar in dreimonatlichen Raten erhoben, wozu von Seiten der Municipalität noch ein Zuschlag von 18% p. a. berechnet wird — eine verhältnissmässig hohe Besteuerung.

¹⁾ Während des Druckes dieser Schrift, aber zu spät zur Berücksichtigung, ist mir der Titel einer Schrift über die Besteuerung in Amerika bekannt geworden, nämlich Ely: „Taxation in American States and Cities“ London, 1888.

In der Republik Haiti besteht keine staatliche Gebäudesteuer. In sämmtlichen Communen, (Städten, Dörfern etc.) wird aber seitens der Communalverwaltungseehörde 2% des von einer Commission abgeschätzten Werthes der Gebäude erhoben. Abzüge irgend welcher Art werden nicht gestattet.

In Venezuela werden die Gebäude nicht etwa durch eine Grundsteuer getroffen, sondern durch die sog. „Medio Alquiler“, d. i. eine communale Steuer, welche die Hälfte der monatlichen, resp. $4\frac{1}{6}\%$ der jährlichen Miethe eines Hauses beträgt.

Bisher wurde für diejenigen Häuser, die von ihren Eigenthümern bewohnt wurden keinerlei Steuer entrichtet. In diesem Punkte wird jedoch eine Aenderung beabsichtigt.

In der Republik Columbia existirt keine eigentliche Gebäudesteuer. In den einzelnen der neun Departements Columbiens besteht eine departamentale, nicht staatliche Grundsteuer, welche gleichmässig von fruchttragenden Grundstücken und Gebäuden, und zwar im Departement Sundinamarra im Betrage von $3\frac{1}{2}\%$ p. a. vom Werthe erhoben wird. Abzüge für Reparaturen etc. werden nicht bewilligt.

In Ecuador, wird vom taxirten Werthe der Gebäude und Gründe eine Steuer von 3% erhoben. Die Steuer besteht seit dem 1. Januar 1892.

Auf Trinidad wird von Seiten der Regierung eine Grund- und Gebäudesteuer und zwar in fixen Summen erhoben.

Wenn der Miethwerth pro Jahr nicht 5 L. übersteigt, so beträgt sie 4 sh.; sonst $7\frac{1}{2}\%$ vom Miethwerthe. Zusammenhängend gebaute Negerbaraken zahlen 4 sh. für jeden Wohnraum.

In den Städten besteht eine communale Gebäudesteuer, welche vom Miethertrage im Betrage von 5% berechnet wird.

Abzüge für Reparaturen werden nicht gestattet. Die Besteuerung findet bereits seit vielen Jahren statt.

In Peru besteht eine staatliche Gebäudesteuer, die nach dem Ertrage der Gebäude berechnet wird. Die Berechnung findet derart statt, dass man für ein Jahr nur den Ertrag von 10 Monate annimmt und von jenem Ertrage an Steuer 5% erhebt. Die Besteuerung geschieht von demjenigen Zeitpunkte, von welchem das Gebäude einen Ertrag ergibt. Bei Leerstellungen wird die Steuer, je nach der Dauer ersterer, entsprechend niedriger bemessen, in manchen Fällen sogar total erlassen. Die Steuer wird erhoben seitdem die Spanier ins Land kamen.

Nach dem in der Argentinischen Republik gültigen in den „Leyes Nacionales sancionadas en el período legislativo de 1890“ S. 60 ff. abgedruckten „Ley de contribucion directa, vijente para 1891“ wird, nach Nachrichten aus Buenos Aires, von

allen Grundstücken und Gebäuden privaten Eigenthums in der Hauptstadt der Republik und in den der nationalen Jurisdiktion unterworfenen Territorien eine jährliche Steuer von fünf vom Tausend des abgeschätzten Werthes erhoben.

Die Besteuerung des Grund und Bodens, sowie der Baulichkeiten in den Provinzen wird nach ähnlichen Grundsätzen bewirkt.

Australien.

Ueber die Gebäudebesteuerung auf dem australischen Continente liegen mir nur Angaben aus Neu Süd Wales vor. Dort gelangen in den Communen, seitens der Regierung der Colonie, nur eine Wasserleitungsabgabe (water rate) und eine Kanalisationsabgabe (sewerage rate) zur Erhebung, seitdem die Regierung die Verwaltung der Wasser- und Kanalisationswerke übernommen hat.

Die Wasserleitungs- und Kanalisationsabgaben werden folgendermassen berechnet:

1) Die Wasserleitungsabgabe. Haus- und Grundeigenthümer, die einen jährlichen Durchschnittsertrag von L. 20 oder weniger beziehen, haben 10 sh. pro Jahr zu entrichten.

Bei Erträgen von über	20 — 300 L.	6 d.	} Pro L. des der Einschätzung zu Grunde liegen- den jährl. Durch- schnittsertrages.
„ „ „ „	300 — 700 „	5 „	
„ „ „ „	700 — 1000 „	4 „	
„ „ „ „	1000 — 4000 „	3 „	

Unbebaute Grundstücke, mit einem eingeschätzten Jahresertrage von L. 60 und darüber, zahlen 2 d. pro L. der Einschätzungssumme.

2) Die Kanalisationsabgabe. Haus- und Grundeigenthümer deren auf Einschätzung beruhender, jährlicher Durchschnittsertrag L. 17 und darunter beträgt, haben 10 sh. pro Jahr, bei Erträgen von über 17 L. 7 d. pro L. des der Einschätzung zu Grunde liegenden, jährlichen Durchschnittsertrages zu entrichten.

Unbebaute Grundstücke, mit einem eingeschätzten Jahresertrage von L. 40 und darüber, haben 3 d. pro L. des eingeschätzten Ertrages zu entrichten.

Diese beiden Abgaben sind von dem Eigenthümer oder von dem Bewohner des Grundeigenthums zu zahlen; Befreiungen finden nicht statt.

Ausserdem bezieht die Municipalität noch eine städtische Abgabe (city rate). Diese ist zur Zeit auf 1 sh. 6 d. pro L.

des der Einschätzung zu Grunde liegenden, jährlichen Durchschnittsertrages eines Hauses oder Grundeigenthums festgesetzt und ist von dem Eigenthümer oder Bewohner des Hauses oder des Grundeigenthums zu zahlen.

Von der Entrichtung dieser Abgabe sind nur wohlthätige Anstalten und die zu Eisenbahnen gehörigen Besitzthümer befreit. Andere directe Abgaben werden nicht erhoben.

Auf den H a w a i i's c h e n o d e r S a n d w i c h I n s e l n giebt es keine Abgabe, unter dem Namen Gebäudesteuer; wohl aber muss alljährlich nach erfolgter Taxation eine Procentsteuer vom Werthe jedes Besitzthums, also auch vom Werthe aller Gebäude, entrichtet werden.

Durch freundliche Vermittelung von Ministerien, Gesandtschaften, Consulaten, Professoren etc., denen auch an dieser Stelle nochmals bestens gedankt sei, ist es geglückt über die europäischen Staaten mehr oder weniger Nachrichten¹⁾ zu erhalten, während das bei den aussereuropäischen Staaten, trotz mehrmals wiederholten Bemühungen, in weniger Fällen gelungen ist.

Wie wir gesehn haben, werden die Gebäude in Europa in ganz verschiedener Weise besteuert. Sie sind Gegenstände der Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftssteuern, der Gebäudesteuer, Miethsteuer, etc., wobei das System der Besteuerung nach dem Ertrage, dasjenige nach dem Werthe bedeutend überwiegt.

Die Steuern werden in der Regel zu staatlichen und zu communalen Zwecken, aber z. B. die Gebäudesteuer in der Türkei nur zu Staatszwecken erhoben. Abzüge für Reparaturen sowie solche für Leerstehungen werden in manchen Staaten wohl in anderen nicht gestattet, wiederum in anderen Staaten kommen beide Abzüge in Anschlag. Ueber andere Welttheile und die aussereuropäischen Staaten überhaupt, lassen sich, wie es kaum bemerkt zu werden braucht, bei dem geringen resp. nicht vollständigen Materiale, das uns vorliegt, keine sicheren Schlüsse ziehen.

¹⁾ Die volle Verantwortung für die Richtigkeit der betreffenden Angaben kann Verfasser aber nicht übernehmen.



Fehler-Verzeichniss.

Pag. 19	11.	Zeile von oben	„möge“ statt „mögen“.
„ 33	11.	„ „	„ nach Steuerpflichtigen fehlt (!).
„ 37	3.	„ „	„ unten vor „der“ fehlen die Worte „in der Regel“.
„ 46	4.	„ „	„ oben nach „von“ fehlt das Wort „den“, an Stelle von „zu erstellen“ muss es heissen „zurück- zuerstatten“.
„ 47	9.	„ „	„ unten „Veranlagung“ statt „Veranlegung“
„ 50	17.	„ „	„ oben fehlt nach „Musterhauses“ ein (?).
„ 97	7.	„ „	„ an Stelle von „das Einkommen“ muss es „der Ertrag“ heissen.
„ 101	22.	„ „	„ vor „beim“ ist das Wort „ist“ zu setzen.
„ 105	12.	„ „	„ nicht „Geländer“, sondern „Gelände“.
„ 107	22.	„ „	„ nach „Immobilien“ fehlt ein (?).

